

1 exp 20

« JPh MATAGNE, notaire » SPRL,
à 6000-Charleroi, rue du Fort, 24
T.V.A. BE 0644.461.466
RPM Hainaut - Division Charleroi
etude@notairematagne.be
www.notairematagne.be

n° 14176

Warehouses Estates Belgium

En abrégé **W.E.B.**

Société Immobilière Réglementée publique de droit belge
(SIRP de droit belge) sous forme de
société en commandite par actions

Charleroi (6041-Gosselies) – avenue Jean Mermoz, 29

0426.715.074 RPM du Hainaut Division Charleroi

AUTORISATION RELATIVE AU CAPITAL AUTORISE –
AUTORISATION RELATIVE A L'ACQUISITION, PRISE EN GAGE ET
ALIENATION D' ACTIONS PROPRES – MODIFICATION DE
L'OBJET - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE EN SOCIETE
ANONYME AVEC UN ADMINISTRATEUR UNIQUE ET
APPROBATION D'UN NOUVEAU TEXTE DE STATUTS –
OPERATIONS ASSIMILÉES A UNE FUSION PAR ABSORPTION
(PROCÈS-VERBAL DE LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE)

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN

Le dix septembre.

A Charleroi (6041-Gosselies), Avenue Jean Mermoz, 29.

Devant Jean-Philippe MATAGNE, notaire à Charleroi.

S'est réunie l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de **Warehouses Estates Belgium**, en abrégé **W.E.B.**, Société Immobilière Réglementée publique de droit belge (SIRP de droit belge) sous forme de société en commandite par actions, ayant son siège à Charleroi (6041-Gosselies), avenue Jean Mermoz, 29, inscrite auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises (RPM Hainaut, division Charleroi) sous le numéro 0426.715.074.

Société initialement constituée sous forme de société anonyme et sous la dénomination "TEMEC", suivant acte reçu par le notaire



Handwritten signatures and initials, including 'J.P. Matagne' and other illegible marks.

Philippe Crunelle, à Nivelles, le 4 janvier 1985, publié aux Annexes du Moniteur belge du 29 janvier suivant, sous le numéro 850129-526.

Statuts modifiés en dernier lieu suivant procès-verbal dressé par Jean-Philippe Matagne, notaire à Charleroi, le 5 septembre 2018, publié aux Annexes du Moniteur belge du 27 septembre suivant, sous le numéro 18143623.

OUVERTURE DE LA SEANCE

La séance est ouverte à 15h45 sous la présidence de

Monnier, Laurent Wagner
Bbut

Le président désigne comme secrétaire

*Monnier Antoine
Tagliavini, domicilié à 1490. Gant.
Saint-Etienne, Clos de la Perdrix, 4.*

L'assemblée choisit comme scrutateurs :

- *Monsieur Valentin Wagner*
- *Monsieur Gustave Wagner*

COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE

Sont présents ou représentés l'associé commandité et les actionnaires dont les nom, prénom, et domicile ou la dénomination et le siège, ainsi que le nombre de titres de chacun d'eux, et le cas échéant l'identité de leur(s) mandataire(s) sont repris dans la liste de présence ci-annexée.

Cette liste de présence est signée par chacun des associés ou son mandataire; elle est arrêtée et signée par les membres du bureau.

Après lecture, elle est revêtue de la mention d'annexe et signée par le notaire.

Les procurations, sous seing privé, sont mentionnées dans la liste de présence et constituent avec celle-ci une annexe unique au présent procès-verbal qui sera signée par le(s) comparant(s) et le notaire.

L'associé commandité – le gérant statutaire – est la SA W.E.B. PROPERTY SERVICES, en abrégé WEPS, ayant son siège à Charleroi, avenue Jean Mermoz 29, inscrite auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises (RPM Hainaut, division Charleroi) sous le numéro 0463.639.412, représentée conformément à ses statuts par deux administrateurs agissant conjointement :

- Madame Caroline WAGNER, administrateur, domiciliée à 1380 Lasne, rue de la Lasne, 94, dont le mandat a été renouvelé aux termes d'une décision de l'assemblée générale du 17 janvier 2017, publiée aux Annexes au Moniteur belge du 3 février suivant sous le numéro 17018820.
- Monsieur Laurent WAGNER, administrateur et représentant permanent, domicilié à 6280-Gerpennes, allée des Peupliers, 15. Nommé administrateur aux termes d'une décision de l'assemblée générale du 17 janvier 2017, publiée aux Annexes au Moniteur belge du 3 février suivant sous le numéro 17018820. Nommé à la fonction de représentant permanent aux termes d'une décision du conseil d'administration du 18 décembre 2019, publié aux Annexes du Moniteur belge du 6 février 2020 sous le numéro 20020908.

Est également présent, le Commissaire, à savoir « PwC, Réviseurs d'Entreprises », srl, ayant son siège à Woluwe Garden 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, représentée par Monsieur Damien Walgrave, réviseur d'entreprises.

EXPOSE DU PRESIDENT.

Le président expose et requiert le notaire soussigné d'acter que :

A.- LA PRESENTE ASSEMBLEE A POUR ORDRE DU JOUR :

A - AUTORISATION RELATIVE AU CAPITAL AUTORISE

2 - nll -



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large '1' and several stylized signatures.

1. Décision (i) de renouveler l'autorisation accordée à l'organe d'administration d'augmenter le capital dans le cadre des articles 7:198 et suivants du Code des sociétés et des associations (« CSA ») et (ii) de renouveler l'autorisation accordée à l'organe d'administration d'augmenter le capital dans le cadre de l'article 7:202 du CSA.

1.1. Prise de connaissance du rapport spécial établi par le gérant unique de la Société conformément à l'article 7:199, alinéa 2 du CSA.

1.2. Suppression (i) de l'autorisation conférée au gérant unique le 5 septembre 2018 d'augmenter le capital dans le cadre de l'article 7:198 du CSA et (ii) de l'autorisation conférée au gérant unique le 5 septembre 2018 d'augmenter le capital dans le cadre de l'article 7:202 du CSA

Proposition de résolution : L'Assemblée générale décide de supprimer purement et simplement (i) l'autorisation conférée au gérant unique par l'assemblée générale extraordinaire du 5 septembre 2018, suivant procès-verbal publié aux Annexes du Moniteur belge 27 septembre 2018, sous le numéro 18143623, sous la condition suspensive de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la nouvelle autorisation à accorder par l'assemblée générale extraordinaire du 10 septembre 2021 à l'organe d'administration d'augmenter le capital de la Société dans le cadre de l'article 7:198 du CSA, et (ii) l'autorisation conférée au gérant unique par l'assemblée générale extraordinaire du 5 septembre 2018, suivant procès-verbal publié aux Annexes du Moniteur belge 27 septembre 2018, sous le numéro 18143623, sous la condition suspensive de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la nouvelle autorisation à accorder par l'assemblée générale extraordinaire du 10 septembre 2021 à l'organe d'administration dans le cadre de l'article 7:202 du CSA, d'augmenter le capital de la Société en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la Société. Ces propositions impliquent l'annulation du solde inutilisé du capital autorisé existant à la date de publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire, sous les mêmes conditions suspensives.

1.3. Décision de renouveler (i) l'autorisation accordée à l'organe d'administration d'augmenter le capital dans le cadre de l'article 7:198 et suivants du CSA et (ii) l'autorisation accordée à l'organe d'administration d'augmenter le capital dans le cadre de l'article 7:202 du CSA.

Proposition de résolution : L'Assemblée générale décide :

- d'accorder à l'organe d'administration une nouvelle autorisation d'augmenter le capital en application des articles 7:198 et suivants du CSA, en une ou plusieurs fois, suivant les termes et modalités ci-dessous, à concurrence d'un montant maximum de 10.000.000 EUR, cette résolution devant prendre effet à la date

de publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal constatant son adoption et valoir pour une durée de cinq (5) ans ;

- d'accorder à l'organe d'administration une nouvelle autorisation, de procéder à des augmentations de capital conformément à l'article 7:202 du CSA, après réception de la communication faite par la FSMA selon laquelle elle a été saisie d'un avis d'offre publique d'acquisition la visant et jusqu'à la clôture de l'offre suivant les termes et modalités ci-dessous, cette résolution devant prendre effet à la date de son adoption et valoir pour une durée de trois (3) ans ; et par conséquent
- de remplacer l'article 7 (« Capital autorisé ») des statuts par le texte suivant:

« 7.1. L'administrateur unique est autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de dix millions d'euros (10.000.000,00 €), hors primes d'émission, aux dates, conditions et modalités à fixer par lui, conformément aux dispositions légales applicables. Le droit de préférence peut être limité ou supprimé, le cas échéant en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées autres que les membres du personnel, conformément à l'article 9 des statuts.

Dans les mêmes conditions, l'administrateur unique est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une période de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du 10 septembre 2021.

L'administrateur unique est expressément habilité à procéder à des augmentations de capital en limitant ou en supprimant le droit de préférence des actionnaires après réception de la communication faite par la FSMA selon laquelle elle a été saisie d'un avis d'offre publique d'acquisition la visant et jusqu'à la clôture de l'offre, pour autant que: 1) les actions émises lors de ladite augmentation du capital soient complètement libérées dès leur émission; 2) le prix d'émission de ces actions ne soit pas inférieur au prix de l'offre; et 3) le nombre d'actions, émises lors de ladite augmentation du capital, n'excède pas 10% des titres. Cette autorisation est conférée pour une période de trois (3) ans à dater de la décision de l'assemblée générale du 10 septembre 2021. Les augmentations de capital réalisées par l'administrateur unique en vertu de la susdite habilitation s'imputeront sur le capital restant utilisable au sens du présent article.

Ces autorisations peuvent être renouvelées conformément aux prescriptions légales en la matière.

7.2. Les augmentations de capital décidées en vertu de ces autorisations peuvent se réaliser par apport en numéraire, par apport en nature,



Handwritten signatures and initials, including a large 'A' and a signature that appears to be 'J. K.'.

par incorporation de réserves ou de primes d'émission, dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés et des associations, la réglementation SIR et les présents statuts. Elles peuvent également se faire par la conversion d'obligations convertibles ou l'exercice de droits de souscription - attachés ou non à un autre titre - pouvant donner lieu à la création d'actions avec droit de vote.

- 7.3. *Lorsqu'il fait usage de l'autorisation d'augmenter le capital, l'administrateur unique est compétent pour adapter les statuts à l'effet de modifier le montant du capital et, en cas d'émission de titres nouveaux, le nombre d'actions, pour compléter l'historique du capital ainsi que, par une disposition transitoire, indiquer dans quelle mesure il a fait usage de son pouvoir d'augmenter le capital.*
- 7.4. *Lorsqu'une augmentation de capital par souscription en numéraire comporte une prime d'émission – prime dont l'administrateur unique a pouvoir de fixer le montant –, le montant de celle-ci est porté et maintenu à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan. »*

Le gérant vous invite à adopter cette proposition.

B - AUTORISATION RELATIVE A L'ACQUISITION, PRISE EN GAGE ET ALIÉNATION D' ACTIONS PROPRES

2. **Décision (i) d'accorder une autorisation à l'organe d'administration d'acquérir et de prendre en gage des actions propres, (ii) de renouveler l'autorisation accordée à l'organe d'administration d'acquérir des actions propres sans décision préalable de l'assemblée générale, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent et (iii) d'accorder une autorisation à l'organe d'administration d'aliéner des actions propres à une ou plusieurs personnes déterminées autres que des membres du personnel de la Société ou de ses filiales**

2.1. Suppression de l'autorisation conférée au gérant unique le 5 septembre 2018

Proposition de résolution : L'Assemblée Générale décide de supprimer purement et simplement l'autorisation conférée au gérant unique par l'assemblée générale extraordinaire du 5 septembre 2018, suivant procès-verbal publié aux Annexes du Moniteur belge du 27 septembre 2018, sous le numéro 18143623, sous la condition suspensive de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la nouvelle autorisation à accorder par l'assemblée générale extraordinaire du 10 septembre 2021 à l'organe d'administration d'acquérir des actions propres pour éviter à la Société un dommage grave et imminent.

- 2.2. **Décision (i) d'accorder une autorisation à l'organe d'administration d'acquérir et de prendre en gage des actions propres, (ii) de renouveler l'autorisation accordée à l'organe d'administration d'acquérir des actions propres sans décision préalable de**

l'assemblée générale, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent et (iii) d'accorder une autorisation à l'organe d'administration d'aliéner des actions propres à une ou plusieurs personnes déterminées autres que des membres du personnel de la Société ou de ses filiales

Proposition de résolution : L'Assemblée Générale décide :

- d'accorder, conformément aux articles 7:215, § 1er, al. 2 et 7:226 du CSA, pour une période de cinq (5) ans à compter de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 10 septembre 2021, à l'organe d'administration une autorisation d'acquérir et de prendre en gage (même hors Bourse) pour compte de la Société à un prix unitaire qui ne peut pas être inférieur à 85% et supérieur à 115% du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage), sans que la Société ne puisse à aucun moment détenir plus de 20% du total des actions émises ;
- de renouveler, conformément à l'article 7:215, § 1er, al. 4 du CSA, pour un période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 10 septembre 2021, l'autorisation accordée à l'organe d'administration, d'acquérir des actions propres sans décision préalable de l'assemblée générale, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent ;
- d'accorder, conformément à l'article 7:218, du CSA, à l'organe d'administration l'autorisation d'aliéner des actions propres à une ou plusieurs personnes déterminées autres que des membres du personnel de la Société ou de ses filiales ; et par conséquent,
- de remplacer l'article 12 (« Acquisition, prise en gage et aliénation par la Société de ses propres actions ») des statuts par le texte suivant :

« 12.1. La Société peut acquérir, prendre en gage ou aliéner ses propres actions dans les conditions prévues par la loi.

12.2. Pendant une période de cinq (5) ans à compter de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 10 septembre 2021, l'administrateur unique est autorisé à acquérir et prendre en gage (même hors Bourse) pour compte de la Société des actions propres de la Société à un prix unitaire qui ne peut pas être inférieur à 85% du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage) et qui ne peut pas être supérieur à 115% du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage) sans que la Société ne puisse à aucun moment détenir



[Handwritten signatures and initials]

plus de 20% du total des actions émises. Cette autorisation est renouvelable.

12.3. Pendant une période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur Belge de la décision de l'assemblée générale du 10 septembre 2021, l'administrateur unique est autorisé à acquérir des actions propres de la Société, pour compte de celle-ci, sans décision préalable de l'assemblée générale, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est renouvelable.

12.4. L'administrateur unique est explicitement autorisé à aliéner les actions propres acquises par la Société à une ou plusieurs personnes déterminées autres que des membres du personnel de la Société ou ses filiales.

12.5. Les autorisations visées ci-dessus s'étendent aux acquisitions et aliénations d'actions de la Société par une ou plusieurs filiales directes de celle-ci, au sens des dispositions légales relatives à l'acquisition d'actions de leur société mère par des sociétés filiales ».

Le gérant vous invite à adopter cette proposition.

C - MODIFICATION DE L'OBJET

3. Décision de modifier l'objet de la Société afin de (i) le mettre à jour compte tenu de l'évolution de la législation et (ii) d'assurer la cohérence entre le texte de l'objet de la Société et celui de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

3.1. Prise de connaissance du rapport circonstancié établi par le gérant unique de la Société conformément à l'article 7:154 du CSA.

3.2. Décision de modifier l'objet de la Société afin de (i) le mettre à jour compte tenu de l'évolution de la législation et (ii) d'assurer la cohérence entre le texte de l'objet de la Société et celui de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

Proposition de décision : L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 3 (« Objet ») des statuts comme suit :

- à l'article 3.1., al. 2, (ii) et (iv), supprimer le mot « social » à la suite du mot « capital »;*
- à l'article 3.1., al. 2, (vii), remplacer les mots « à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques » par « à l'article 4, 7° de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public » ;*
- à l'article 3.1., al. 2, (ix), remplacer le texte du point (iv) par le texte suivant : « 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 » ;*

- à l'article 3.1, al. 3, remplacer les mots « les biens immobiliers visés à l'article 4.1 » par « les biens immobiliers visés à l'article 3.1 » ; et
- à l'article 3.4., supprimer le mot « *social* » à la suite du mot « *objet* ».

Le gérant vous invite à adopter cette proposition.

D - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE EN SOCIETE ANONYME AVEC UN ADMINISTRATEUR UNIQUE

4. **Démission du gérant unique – Nomination d'un administrateur unique - Refonte des statuts de la Société afin de (i) les mettre en conformité avec le CSA, tel qu'introduit par la loi du 23 mars 2019 introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses, (ii) transformer la Société en société anonyme à administrateur unique (iii) prévoir la possibilité de voter à distance avant l'assemblée générale, (iv) prévoir la possibilité de participer à distance à l'assemblée générale par l'intermédiaire d'un moyen de communication électronique mis à la disposition par la Société et (v) rectifier certains points et imprécisions.**

4.1. **Proposition de transformer la Société en une société anonyme avec un administrateur unique**

Proposition de décision : L'assemblée générale décide de transformer la Société en une société anonyme avec un administrateur unique conformément à l'article 41, §4 de la loi du 23 mars 2019 introduisant le Code des sociétés et des associations et portant sur des dispositions diverses.

4.2. **Prise de connaissance de la démission de WEPS SA en qualité de gérant unique (sous condition suspensive de la nomination de WEPS SA en qualité d'administrateur unique)**

4.3. **Nomination de WEPS SA en qualité d'administrateur unique et rémunération**

Proposition de décision : L'assemblée générale décide de nommer WEPS SA en qualité d'administrateur unique de la Société.

Son mandat est rémunéré selon les mêmes conditions que celles en vigueur en sa qualité actuelle de gérant statutaire.

4.4. **Approbation d'un nouveau texte de statuts : Hypothèse dans laquelle l'entièreté des modifications des statuts proposées aux points 1, 2 et 3 de l'ordre du jour sont approuvées :**

Proposition de décision : L'Assemblée Générale décide d'adopter les modifications statutaires suivantes en vue (i) les mettre en conformité avec le Code des sociétés et des associations, tel qu'introduit par la loi du 23 mars 2019 introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses, (ii) transformer la



[Handwritten signatures and initials]

Société en société anonyme avec un administrateur unique, (iii) prévoir la possibilité de voter à distance avant l'assemblée générale, (iv) prévoir la possibilité de participer à distance à l'assemblée générale par l'intermédiaire d'un moyen de communication électronique mis à la disposition par la Société et (v) rectifier certains points et imprécisions, et, en conséquence:

- De manière systématique, dans l'entière des statuts (y compris dans les titres desdits articles et titres des sections dans lesquels ils se trouvent), remplacer les mots « *gérant* », « *siège social* », « *dénomination sociale* », « *capital social* », « *objet social* », « *société* » et « *Code des sociétés* » respectivement par « *administrateur unique* », « *siège* », « *dénomination* », « *capital* », « *objet* », « *Société* » et « *Code des sociétés et des associations* ».

- Remplacer le titre et le texte de l'article 1 par le titre et le texte suivants :
« ARTICLE 1 - FORME LEGALE ET DENOMINATION »

1.1. *La Société est une « société immobilière réglementée publique » (en abrégé, « SIRP ») visée par l'article 2, 2°, de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, telle que modifiée de temps à autre (ci-après, dénommée la « loi SIR ») dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, par la voie d'une offre publique d'actions.*

1.2. *La Société revêt la forme légale d'une société anonyme sous la dénomination « Warehouses Estates Belgium », en abrégé « W.E.B. ». Les actions de la Société sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Brussels. La dénomination de la Société est précédée ou suivie des mots « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIR publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge » et l'ensemble des documents qui émanent de la Société contiennent la même mention. Tous les actes, factures, annonces, publications, lettres, notes, bons de commande et autres documents émanés de la Société doivent contenir ces mentions.*

1.3. *La Société est régie par la loi SIR et par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées tel que modifié de temps à autre (ci-après dénommé l'« arrêté royal SIR ») (la loi SIR et cet arrêté royal étant ensemble dénommés la « réglementation SIR »).* »

- Remplacer le titre et le texte de l'article 2 par le titre et le texte suivants :
« ARTICLE 2 - SIEGE – ADRESSE ELECTRONIQUE – SITE INTERNET »

2.1. *Le siège de la Société est établi en Région wallonne.*

2.2. *L'administrateur unique peut déplacer le siège de la Société, pour autant que pareil déplacement n'impose pas la modification de la langue des statuts en vertu de la réglementation linguistique applicable. Cette décision n'impose pas de modification des statuts, à*

moins que le siège soit transféré vers une autre Région. Dans ce cas, l'administrateur unique a le pouvoir de modifier les statuts.

Si, en raison du déplacement du siège, la langue des statuts doit être modifiée, seule l'assemblée générale a le pouvoir de prendre cette décision moyennant le respect des règles prescrites pour la modification des statuts.

2.3. *La Société peut établir, par simple décision de l'administrateur unique, tant en Belgique qu'à l'étranger, des sièges administratifs, des succursales, des bureaux, des agences ou filiales.*

2.4. *L'adresse électronique de la Société est info@w-e-b.be.*

2.5. *Son site internet est le suivant : www.w-e-b.be.*

2.6. *L'administrateur unique peut modifier l'adresse électronique et le site internet de la Société conformément au Code des sociétés et des associations.*

- A l'article 5.3, alinéa 4, remplacer le mot « *exerce* » par « *exercent* ».

- Remplacer le titre du titre deux par « *Capital* ».

- Supprimer l'article 6 (Associée commanditée et actionnaires) et renuméroter les statuts en conséquence.

- A l'article 6 (article 7 ancien), supprimer la dernière phrase.

- Déplacer l'article 8 ancien (Historique du capital) à la fin des statuts (article 54 nouveau) et renuméroter les statuts en conséquence.

- Remplacer le texte de l'article 8 (Augmentation et réduction du capital) (article 10 ancien) par le texte suivant :

« 8.1. *Le capital peut être augmenté ou réduit par décision de l'assemblée générale, dans le respect des dispositions légales en la matière, ou par décision de l'administrateur unique dans le cadre du capital autorisé. Toutefois, il est interdit à la Société de souscrire directement ou indirectement à sa propre augmentation de capital.*

8.2. *Lors de toute augmentation de capital, l'administrateur unique fixe le taux et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.*

8.3. *En cas d'augmentation de capital avec création de prime d'émission, le montant de cette prime doit être porté et maintenu à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan. »*

- A l'article 9 (Augmentation du capital en numéraire) (article 11 ancien),
- remplacer le texte de l'article 9.1 (article 11.1 ancien), alinéa 1, par le texte suivant :

« 9.1. *En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire, que ce soit par décision de l'assemblée générale ou dans le cadre du capital autorisé, le droit de préférence peut être limité ou supprimé à condition que, dans la mesure où la réglementation SIR l'exige, un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres. »*

- remplacer à l'article 9.1 (article 11.1 ancien), alinéa 3, les mots « *en espèces* » par « *en numéraire* ».



[Handwritten signatures]

1

- ajouter à l'article 9.1 (article 11.1 ancien), in fine, un nouvel alinéa suivant :

« Conformément à la réglementation SIR, il ne doit, en tout cas, pas être accordé en cas d'augmentation de capital par apport en numéraire effectuée dans les conditions suivantes :

1° l'augmentation de capital est effectuée par voie de capital autorisé ;

2° le montant cumulé des augmentations de capital effectuées, sur une période de douze mois, conformément au présent alinéa, ne dépasse pas 10% du montant total du capital tel qu'il se présentait au moment de la décision d'augmentation de capital. »

- ajouter à l'article 9.2 (article 11.2 ancien), les mots « non plus » entre les mots « pas » et « être accordé ».

- A l'article 10 (Augmentation de capital par apport en nature – Restructuration) (article 12 ancien),

- remplacer à l'article 10.1 (article 12.1 ancien), les mots « aux articles 601 et 602 du » par « par le ».

- remplacer à l'article 10.3, 1° (article 12.3, 1° ancien), les mots « du gérant, visé à l'article 602 du Code des sociétés » par « de l'administrateur unique relatif à l'augmentation de capital ».

- remplacer à l'article 10.3, 3° (article 12.3, 3° ancien), la référence à l'article « 12.5 » par une référence à l'article « 10.5 ».

- remplacer à l'article 10.4 (article 12.4 ancien), la référence à l'article « 12.3 » par une référence à l'article « 10.3 ».

- remplacer à l'article 10.5 (article 12.5 ancien), les mots « aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des sociétés » par « par la réglementation SIR ».

- A l'article 11 (Augmentation du capital d'une société du périmètre ayant le statut de SIR institutionnelle) (article 13 ancien),

- remplacer systématiquement les mots « SIR publique » par « Société ».

- à la première phrase, remplacer le mot « le gérant » par « l'administrateur unique de la Société ».

- A l'article 13 (Nature et forme) (article 15 ancien),

- remplacer les deux premières phrases de l'article 13.3 (article 15.3 ancien) par les phrases suivantes :

« 13.3. Il est tenu au siège de la Société un registre des actions nominatives, le cas échéant, sous la forme électronique. Les titulaires d'actions nominatives peuvent prendre connaissance de l'intégralité du registre des actions nominatives. »

- remplacer le texte de l'article 13.5 (article 15.5 ancien) par le texte suivant :

« 13.5. A l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires et sous réserve de dispositions légales particulières en la matière notamment celles résultant de la réglementation SIR, la Société peut

émettre tous titres qui ne sont pas interdits par la loi ou en vertu de celle-ci. »

- remplacer à l'article 13.6 (article 15.6 ancien), alinéa 1, les mots « du conseil d'administration du gérant » par « de l'administrateur unique ».

- remplacer à l'article 13.6 (article 15.6 ancien), alinéa 2, les mots « du Code des sociétés et de la réglementation SIR » par « légales applicables ».

- A l'article 15 (Admission aux négociations et publicité des participations importantes) (article 17 ancien),

- remplacer à l'article 15.2 (article 17.2 ancien), alinéa 1^{er}, les mots « à la négociation » par « aux négociations ».

- à l'article 15.2 (article 17.2 ancien), alinéa 2, ajouter les mots « en vertu et » entre les mots « possession, » et « conformément », remplacer les mots « l'article 514 du Code des sociétés » par « la loi » et ajouter in fine la phrase suivante :

« Les droits de vote attachés aux titres non déclarés sont suspendus ».

- Supprimer l'article 18 ancien (Héritiers, ayants-cause et créanciers des actionnaires) et renuméroter les statuts en conséquence.

- Remplacer le titre et le texte de l'article 16 (article 19 ancien) par le titre et le texte suivants :

« ARTICLE 16 - ADMINISTRATEUR UNIQUE

16.1. La Société est administrée par un administrateur unique, qui doit être une société anonyme administrée par un organe collégial.

16.2. Est nommée en qualité d'administrateur unique: la société anonyme « W.E.B. PROPERTY SERVICES », en abrégé « WEPS », ayant son siège à Charleroi (6041-Gosselies), avenue Jean Mermoz, 29, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0463.639.412.

16.3. Conformément au Code des sociétés et des associations, l'administrateur unique qui est une personne morale doit désigner un représentant permanent chargé de l'exécution de son mandat au nom et pour le compte de la personne morale. Ce représentant est soumis aux mêmes conditions et encourt les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'il exerçait cette mission en nom et pour compte propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Toutefois, ce représentant permanent ne contracte aucune responsabilité personnelle relative aux engagements de la Société. L'administrateur unique qui est une personne morale ne peut révoquer son représentant qu'en désignant simultanément son successeur. La désignation du représentant permanent ne peut porter préjudice aux dispositions législatives et réglementaires relatives aux SIR. »

- Remplacer le texte de l'article 17 (Organisation interne et qualité) (article 20 ancien) par le texte suivant :



[Handwritten signatures and initials]

- « 17.1. L'organe d'administration de l'administrateur unique est un conseil d'administration qui comprend au moins cinq (5) administrateurs, actionnaires ou non, dont trois (3) administrateurs indépendants au sens du Code des sociétés et des associations.
- 17.2. Les membres de l'organe d'administration de l'administrateur unique doivent exclusivement être 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.
- 17.3. La nomination des administrateurs de l'administrateur unique est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).
- 17.4. L'administrateur unique n'est pas responsable des obligations de la Société.
- 17.5. Tous les membres de l'organe d'administration de l'administrateur unique devront s'engager à respecter les principes et règles de la bonne gouvernance.
- 17.6. Le consentement de l'administrateur unique est exigé pour toute modification de statuts, pour toute distribution aux actionnaires et pour sa révocation. »
- Remplacer le titre et le texte de l'article 18 (article 21 ancien) par le titre et le texte suivants :
- « **ARTICLE 18 -FIN DES FONCTIONS DE L'ADMINISTRATEUR UNIQUE**
- 18.1. L'administrateur unique nommé statutairement est irrévocable sans son consentement, sauf par décision de l'assemblée générale aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts, pour de justes motifs.
- 18.2. En outre, les fonctions de l'administrateur unique prennent fin par :
- la révocation en justice pour des motifs légitimes ;
 - la démission de l'administrateur unique : l'administrateur unique ne peut démissionner que pour autant que sa démission soit possible compte tenu des engagements souscrits par ce dernier envers la Société et pour autant que cette démission ne mette pas la Société en difficulté. En outre, sa démission ne pourra être valablement prise en considération que pour autant qu'elle ait été notifiée aux actionnaires, dans le cadre d'une assemblée générale convoquée avec pour ordre du jour la prise de connaissance de la démission et les mesures à prendre. La date de prise d'effet de la démission devra en tous les cas être postérieure d'un mois au moins à la date de l'assemblée générale réunie pour constater la démission de l'administrateur unique ;
 - la faillite, dissolution ou toute autre procédure analogue affectant l'administrateur unique ;

- la perte, dans le chef de tous les membres de l'organe d'administration de l'administrateur unique, des conditions d'honorabilité, d'expertise et d'expérience requises par la réglementation SIR;
- l'interdiction au sens de la réglementation SIR affectant tous les membres de l'organe d'administration de l'administrateur unique. Dans ces deux dernières hypothèses, l'administrateur unique ou le(s) commissaire(s) convoque(nt) une assemblée générale avec pour ordre du jour la prise de connaissance de la perte de ces conditions ou la survenance de l'interdiction et les mesures à prendre. Cette assemblée doit être réunie dans les six semaines.

Si la perte de ces conditions ou l'interdiction n'affecte qu'un ou certains membres de l'organe d'administration, l'administrateur unique pourvoit à leur remplacement dans les trois (3) mois de la constatation qu'il en aura faite. Passé ce délai, l'administrateur unique devra convoquer une assemblée générale avec pour ordre du jour la prise de connaissance de la perte desdites conditions ou la survenance de l'interdiction dans le chef de certains membres de l'organe d'administration, ainsi que les mesures à prendre.

Les mesures qui seraient prises en vertu des deux alinéas qui précèdent le sont sous réserve des mesures que prendrait la FSMA en vertu des pouvoirs prévus dans la réglementation SIR.

18.3. En cas de cessation des fonctions de l'administrateur unique, la Société n'est pas dissoute. Il est pourvu à son remplacement par l'assemblée générale convoquée par le ou les commissaire(s), laquelle statue dans ce cas comme en matière de modification des statuts. »

- Supprimer l'article 22 ancien (Gérant statuaire unique) et renuméroter les statuts en conséquence.
- Remplacer le texte de l'article 19 (Procès-verbaux) (article 23 ancien) par le texte suivant :

« Les décisions de l'administrateur unique sont constatées par des procès-verbaux signés par lui.

Ces procès-verbaux sont consignés dans un registre spécial tenu au siège de la Société. Les délégations, ainsi que les avis et votes exprimés par écrit ou au moyen d'autres documents, sont joints en annexe. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par l'administrateur unique. »

- A l'article 20.4 (article 24.4 ancien), ajouter in fine les mots suivants « par l'administrateur unique ».
- Ajouter un nouvel article 22 comme suit et renuméroter les statuts en conséquence :

« ARTICLE 22 - COMITES CONSULTATIFS ET COMITES SPECIALISES

Le conseil d'administration de l'administrateur unique crée, en son sein, un comité d'audit ainsi qu'un comité de rémunération, et définit leur composition, leurs missions et leurs pouvoirs.



P. n. li

[Handwritten signatures and initials]

Si la Société répond aux critères l'autorisant à ne pas constituer en son sein un comité d'audit ainsi qu'un comité de rémunération conformément aux dispositions légales applicables, le conseil d'administration de l'administrateur unique exerce les fonctions attribuées au comité d'audit ainsi qu'au comité de rémunération.

Le conseil d'administration de l'administrateur unique peut créer sous sa responsabilité un ou plusieurs comités consultatifs, dont il définit la composition et la mission. »

- A l'article 23.1 (article 26.1 ancien), remplacer les mots « *ce gérant société anonyme* » par « *cet administrateur unique personne morale* ».
- A l'article 24 (Rémunération) (article 27 ancien),
 - remplacer à l'alinéa 2, les mots « *l'article 35, §1, de la loi* » par « *la réglementation* ».
 - remplacer à l'alinéa 4, le mot « *Commissaire* » par « *commissaire* ».
- A l'article 25 (Conflits d'intérêts) (article 28 ancien), remplacer les mots « *des organes* » par « *de l'organe* »
- A l'article 27 (Composition) (article 30 ancien), supprimer les mots « *du ou des associés commandités et* ».
- A l'article 28.1 (article 31.1 ancien),
 - à l'alinéa 2, ajouter les mots « *à la même heure* » avant les mots « *(le samedi n'étant pas considéré comme un jour ouvrable)* ».
 - à l'alinéa 3, remplacer les mots « *la gérante* » par « *l'administrateur unique* » et ajouter un point de ponctuation à la fin dudit alinéa.
 - à l'alinéa 5, remplacer les mots « *un/cinquième (1/5)* » et « *à l'article 523 du* » respectivement par « *un/dixième (1/10^e)* » et « *au* ».
- A l'article 29 (Convocations, informations et ordre du jour) (article 32 ancien),
 - remplacer à l'article 29.3 (article 32.3 ancien), les mots « *à l'article 532 du* » par « *au* » et « *20%* » par « *10%* ».
 - remplacer à l'article 29.4 (article 32.4 ancien), les mots « *aux dispositions du* » par « *au* ».
- Remplacer le texte de l'article 30 (Admission à l'assemblée) (article 33 ancien) par le texte suivant :

« 30.1. Le droit de participer à une assemblée générale et d'y exercer le droit de vote est subordonné à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire le quatorzième (14^e) jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre (24) heures (minuit, heure belge) (ci-après, la "date d'enregistrement"),

 - *soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la Société,*
 - *soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation,*
 - *sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale.*

En outre, pour prendre part à l'assemblée générale:

- les titulaires d'actions dématérialisées doivent communiquer à la Société, ou à la personne qu'elle a désignée à cette fin, une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou teneur de comptes agréé certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement, ainsi que leur volonté de prendre part à l'assemblée générale, au plus tard le sixième (6e) jour qui précède la date de l'assemblée, par le biais de l'adresse électronique de la Société ou à l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation à l'assemblée générale, le cas échéant au moyen de l'envoi d'une procuration ;

- les titulaires d'actions nominatives doivent notifier à la Société, ou à toute personne qu'elle a désignée à cette fin, leur intention de prendre part à l'assemblée générale au plus tard le sixième (6e) jour qui précède la date de l'assemblée, par le biais de l'adresse électronique de la Société ou à l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation, le cas échéant, au moyen de l'envoi d'une procuration.

30.2. Tout actionnaire peut, dès la convocation de l'assemblée et au plus tard le sixième (6e) jour qui précède la date de l'assemblée, poser des questions par écrit par le biais de l'adresse électronique de la Société ou à l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation, auxquelles il sera répondu au cours de l'assemblée pour autant que l'actionnaire concerné ait satisfait aux formalités d'admission à l'assemblée. »

- Ajouter un nouvel article 31 comme suit et renuméroter les statuts en conséquence :

« ARTICLE 31 - VOTE A DISTANCE AVANT L'ASSEMBLEE GENERALE

31.1. Sur autorisation donnée par l'administrateur unique dans son avis de convocation, les actionnaires seront autorisés à voter à distance avant l'assemblée générale, par correspondance ou via le site internet de la Société, au moyen d'un formulaire établi et mis à disposition par la Société.

31.2. Ce formulaire comprendra obligatoirement la date et le lieu de l'assemblée, le nom ou la dénomination de l'actionnaire et son domicile ou siège, le nombre de voix que l'actionnaire souhaite exprimer à l'assemblée générale, la forme des actions détenues, les points à l'ordre du jour de l'assemblée (en ce compris les propositions de décision), un espace permettant de voter pour ou contre chacune des résolutions, ou de s'abstenir, ainsi que le délai dans lequel le formulaire de vote doit parvenir à la Société. Il précisera expressément que celui-ci devra être signé et devra parvenir à la Société au plus tard le sixième (6^e) jour avant la date de l'assemblée.

Lorsque les votes s'expriment sous forme électronique, une confirmation électronique de réception des votes est envoyée à la personne ayant voté.



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and several initials (A, B, C) and a vertical line below.

- 31.3. *Après l'assemblée générale, l'actionnaire ou un tiers désigné par celui-ci peut, dans les trois (3) mois à compter de la date du vote, demander une confirmation que son vote a valablement été enregistré et pris en compte par la Société, à moins que cette information ne soit déjà à sa disposition. »*
- Remplacer le texte de l'article 32 (Modalités de participation et de vote à l'assemblée) (article 34 ancien) par le texte suivant :
- « 32.1. *Tout propriétaire d'actions ayant le droit de participer à l'assemblée peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, actionnaire ou non.*
En dehors des exceptions qui seraient prévues par le Code des sociétés et des associations, l'actionnaire ne peut désigner, pour une assemblée générale donnée, qu'une seule personne comme mandataire.
La procuration doit être signée par l'actionnaire et communiquée à la Société par le biais de l'adresse électronique de la Société ou à l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation au plus tard le sixième (6^e) jour qui précède l'assemblée.
L'administrateur unique peut arrêter la formule des procurations.
- 32.2. *Les incapables sont représentés par leur représentant légal.*
- 32.3. *Les copropriétaires, les usufruitiers et nus-propriétaires, les créanciers et débiteurs gagistes doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne. Si plusieurs personnes ont des droits réels sur une même action, la Société peut suspendre l'exercice du droit de vote, jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme titulaire à son égard du droit de vote.*
- 32.4. *Les détenteurs d'obligations et de warrants peuvent assister à l'assemblée générale, mais avec voix consultative seulement.*
- 32.5. *L'administrateur unique répond aux questions qui lui sont posées par les actionnaires au sujet de son rapport ou des points portés à l'ordre du jour.*
Le(s) commissaire(s) répond(ent) aux questions qui lui(leur) sont posées par les actionnaires au sujet de son(leur) rapport de contrôle. »
- Remplacer le texte de l'article 33.3 (article 35.3 ancien) par le texte suivant :
- « 33.3. *Une liste de présence indiquant la présence de l'administrateur unique et l'identité des actionnaires et le nombre de leurs actions est signée par chacun d'eux ou par leur mandataire avant d'entrer en séance. Tout actionnaire peut consulter cette liste. »*
- Remplacer l'article 34, alinéa 1er par le texte suivant :
- « *Toute assemblée générale est présidée par l'administrateur unique. »*
- Remplacer le texte de l'article 35 (Droit de vote des actionnaires) (article 37 ancien) par le texte suivant :
- « *Chaque action donne droit à une voix, sous réserve des cas de suspension de droit de vote prévus par le Code des sociétés et des associations ou toute autre législation applicable. »*

- A l'article 36 (Délibération de l'assemblée générale) (article 38 ancien),
 - ajouter à l'article 36.1 (article 38.1 ancien), alinéa 2, *in fine*, les mots suivants : « *à condition que l'administrateur unique soit présent ou représenté* ».
 - remplacer le texte l'article 36.1 (article 38.1 ancien), alinéa 3, par le texte suivant :
« *Les décisions de l'assemblée générale relatives à une modification des statuts, à la distribution aux actionnaires ou à la démission de l'administrateur unique ne peuvent être valablement prises qu'avec l'accord de l'administrateur unique.* »
 - ajouter à l'article 36.3 (article 38.3 ancien), *in fine*, les mots suivants : « *dans le numérateur ou le dénominateur* ».
 - ajouter un nouvel article 36.4 avec le texte suivant :
« *36.4. Les votes se font par main levée ou par appel nominal, à moins que l'assemblée n'en décide autrement à la majorité des voix.* »
- Ajouter un nouvel article 37 comme suit et renuméroter les statuts en conséquence :
« **ARTICLE 37 - PARTICIPATION A DISTANCE**
L'administrateur unique peut prévoir la possibilité pour les titulaires d'actions, d'obligations convertibles, de droits de souscription ou de certificats émis en collaboration avec la Société ainsi que pour l'administrateur unique et le commissaire de participer à distance à l'assemblée générale par l'intermédiaire d'un moyen de communication électronique mis à la disposition par la Société conformément au Code des sociétés et des associations. Les actionnaires qui participent par cette voie à l'assemblée générale sont réputés présents à l'endroit où l'assemblée générale se tient pour le respect des conditions de quorum et de majorité. »
- A l'article 38 (Prorogation) (article 39 ancien),
 - ajouter à l'alinéa 1^{er}, le chiffre « (5) » après le mot « cinq ».
 - remplacer à l'alinéa 2, les mots « le président » par « l'administrateur unique ».
- A l'article 39 (Procès-verbaux) (article 40 ancien),
 - supprimer à l'article 39.2 (article 40.2 ancien), les mots « , le ou les associés commandités » et ajouter le mot « par » entre « et » et « les actionnaires ».
 - remplacer le texte de l'article 39.3 (article 40.3 ancien) par le texte suivant :
« *39.3. Les copies ou extraits à délivrer aux tiers ou à produire en justice ou ailleurs sont signés par l'administrateur unique.* »
- A l'article 41 (Participation à l'assemblée générale des obligataires) (article 42 ancien),
 - remplacer les mots « à l'article 571 du » par « par le ».
 - ajouter un nouvel alinéa 2 avec le texte suivant :



Handwritten signatures and initials in black ink, including a large 'A' and other illegible marks.

1

« L'administrateur unique peut étendre le régime de participation à distance visé à l'article 37 des présents statuts, aux mêmes conditions, à l'assemblée générale des obligataires. »

- A l'article 42 (article 43 ancien), remplacer le titre par « **PROCÈS-VERBAUX** »

- Remplacer le texte de l'article 44.2 (article 45.2 ancien) par le texte suivant et renuméroter l'article 44.3 (article 45.3 ancien) en article 44.5 :

« 44.2. A cette dernière date, les écritures sociales sont arrêtées et l'administrateur unique dresse un inventaire et établit les comptes annuels, conformément à la réglementation SIR.

44.3. L'administrateur unique 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").

44.4. La Société supporte notamment les frais de constitution, d'organisation et de domiciliation de celle-ci, les frais du service des actions de la Société, les coûts liés aux transactions sur les immeubles et aux opérations de placement, la rémunération de l'administrateur unique et les frais visés dans les présents statuts, les frais de gestion technique, surveillance, entretien, maintenance, et cetera des biens immobiliers de la Société, les frais de comptabilité et d'inventaire, les frais de révision des comptes et de contrôle de la Société, les frais de publication inhérents à l'offre d'actions, à l'établissement des rapports périodiques et à la diffusion des informations financières, les coûts de la gestion et les impôts, taxes et droits dus en raison des transactions effectuées par la Société ou de l'activité de la Société. »

- Remplacer l'article 45.1 (article 46 ancien), alinéa 1^{er}, par le texte suivant :

« 45.1. Conformément à la réglementation SIR, la Société n'est pas tenue de constituer ou maintenir une réserve légale. »

- A l'article 47 (Mise à disposition) (article 48 ancien), alinéa 1^{er}, ajouter le mot « la » entre les mots « à » et « disposition ».

- Remplacer le texte de l'article 48 (Dissolution) (article 49 ancien) par le texte suivant :

« 48.1. En cas de perte de la moitié ou des trois quarts du capital, l'administrateur unique doit soumettre à l'assemblée générale la question de la dissolution, conformément au Code des sociétés et des associations.

48.2. 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. S'il résulte de l'état résumant la situation active et passive de la Société établi conformément au Code des sociétés et des associations que tous les créanciers ne pourront pas être remboursés intégralement, la nomi-

nation du (des) liquidateur(s) dans les statuts ou par l'assemblée générale doit être soumise au président du tribunal de l'entreprise, sauf s'il résulte de cet état résumant la situation active et passive que la Société n'a des dettes qu'à l'égard de ses actionnaires et que tous les actionnaires qui sont les créanciers de la Société confirment par écrit leur accord concernant la nomination.

A défaut de nomination de liquidateur(s), l'administrateur unique de la Société est considéré de plein droit comme liquidateur à l'égard des tiers, sans toutefois disposer des pouvoirs que la loi et les statuts accordent en ce qui concerne les opérations de liquidation au liquidateur nommé dans les statuts, par l'assemblée générale ou par le tribunal.

48.3. L'assemblée générale détermine les pouvoirs et les émoluments des liquidateurs et fixe le mode de liquidation. Elle conserve le pouvoir de modifier les statuts si les besoins de la liquidation le justifient.

L'assemblée générale est convoquée, constituée et tenue, pendant la liquidation, conformément aux dispositions du titre 5 des présents statuts, le ou les liquidateurs exerçant, s'il y a lieu, les prérogatives de l'administrateur unique. Un des liquidateurs la préside; en cas d'absence ou d'empêchement du ou des liquidateur(s), l'assemblée générale élit elle-même son président. Les copies ou extraits des procès-verbaux de ses décisions, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par le ou les liquidateur(s).

48.4. Après règlement du passif et des frais de liquidation ou consignation des sommes nécessaires à cet effet ainsi qu'après l'assemblée générale de clôture de la liquidation, le produit de la liquidation sera réparti entre toutes les actions. Si le produit net ne permet pas de rembourser toutes les actions, les liquidateurs remboursent par priorité les actions libérées dans une proportion supérieure jusqu'à ce qu'elles soient sur un pied d'égalité avec les actions libérées dans une moindre proportion ou procèdent à des appels de fonds complémentaires à charge des propriétaires de ces dernières.

48.5. La liquidation de la Société est clôturée conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations. »

- Ajouter un nouvel article 49 comme suit et renuméroter les statuts en conséquence :

« **ARTICLE 49 - COMMUNICATION**

Les actionnaires, les titulaires de titres émis par la Société, les administrateurs et le commissaire peuvent communiquer à la Société une adresse électronique à l'effet de communiquer avec celle-ci. La Société peut utiliser cette adresse jusqu'à ce que la personne concernée lui communique une autre adresse ou son souhait de ne plus communiquer par courrier électronique. La Société communique par courrier ordinaire avec les personnes pour lesquelles elle ne dispose pas d'une adresse électronique. »

- Remplacer le texte de l'article 50, alinéa 1^{er}, par le texte suivant :



[Handwritten signatures and initials]

« Pour l'exécution des présents statuts, faute de domicile élu en Belgique et notifié à la Société, les administrateurs de l'administrateur unique, tout commissaire, dirigeant effectif, liquidateur de la Société non domicilié en Belgique, sont censés avoir élu domicile au siège où toutes communications, sommations, assignations ou significations peuvent leur être valablement faites. »

- Remplacer le texte de l'article 51 (Compétence judiciaire) par le texte suivant :

« En cas de litiges entre un actionnaire, obligataire, administrateur, délégué à la gestion journalière ou commissaire, liquidateur de la Société ou de l'administrateur unique, ou un de leurs mandataires, entre eux ou avec la Société, relatifs aux affaires de la Société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux de l'entreprise du siège de la Société, à moins que la Société n'y renonce expressément. »

- Remplacer le texte de l'article 52, alinéa 1^{er}, par le texte suivant :
« Les clauses des présents statuts qui sont contraires aux dispositions impératives du Code des sociétés et des associations ou de la réglementation SIR sont considérées comme 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 (parties des) clauses statutaires. »
- Ajouter un nouvel article 54 (Historique du capital) reprenant l'article 8 ancien.

4.5. Hypothèse dans laquelle l'entièreté des modifications aux statuts proposées aux points 1, 2 et 3 de l'ordre du jour ne sont pas approuvées :

Proposition d'approuver les statuts modifiés tels que repris au point 4.4, à l'exception du ou des articles dont la modification n'aura pas été approuvée conformément aux points 1, 2 ou 3 de l'ordre du jour, et, dans cette hypothèse, maintien du ou des articles actuels des statuts correspondant au ou aux articles dont la modification n'aura pas été approuvée, sous réserve des modifications suivantes : remplacement du terme « gérant » par « administrateur unique », des termes « Code des sociétés » par « Code des sociétés et des associations », des termes « capital social » par « capital », des termes « objet social » par « objet », et adaptation des numéros des articles, et de l'adaptation éventuelle de la numérotation des articles.

Le gérant vous invite à adopter cette proposition.

**E - OPERATION ASSIMILEE A UNE FUSION PAR ABSORPTION
- ABSORPTION DE LA SOCIETE ANONYME « BUSINESS
PARK ALLEUR » PAR LA SOCIETE**

- 5. Formalités préalables à l'opération assimilée à une fusion par absorption.**

- 5.1. *Projet de fusion établi par le Gérant de la Société (société absorbante) et le conseil d'administration de la société anonyme BUSINESS PARK ALLEUR (société absorbée), dont toutes les actions sont détenues par la Société, dont le siège social est établi à 29, avenue Jean Mermoz, 6041 Gosselies, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0629.952.939 (la société absorbée), conformément à l'article 12:50 du CSA, déposé par chacune des sociétés appelées à fusionner au greffe du Tribunal de l'Entreprise du Hainaut, division Charleroi le 30 juin 2021, soit six (6) semaines au moins avant la tenue de la présente assemblée générale extraordinaire, publié aux Annexes du Moniteur belge le 30 juin 2021 sous le numéro 21081460 (pour la société absorbante) et le 30 juin 2021 sous le numéro 21081459 (pour la société absorbée) et mis à disposition sur le site internet de la Société le 30 juin 2021. Tout actionnaire peut obtenir sans frais une copie de ce projet de fusion, conformément à l'article 12:51, § 1^{er} du CSA.*
- 5.2. *Mise gratuitement à disposition des actionnaires des documents visés à l'article 12:51, § 2 du CSA sur le site internet de la Société pendant une période ininterrompue d'un mois au moins commençant avant la tenue de la présente assemblée générale conformément à l'article 12:51, § 4 du CSA, avec la possibilité de télécharger et d'imprimer lesdits documents.*
6. *Description détaillée des éléments dont le transfert requiert l'accomplissement de formalités de publicité conformément à l'article 12:14, al. 2 du CSA.*
7. *Communication des modifications éventuelles dans la situation de la société absorbante et de la société absorbée intervenues depuis la date d'établissement du projet de fusion.*
8. *Opération assimilée à une fusion par absorption par la Société de la SA BUSINESS PARK ALLEUR.*

Proposition de décision : L'assemblée générale décide d'approuver l'opération assimilée à une fusion par absorption par la Société de la SA BUSINESS PARK ALLEUR, conformément au projet de fusion, adopté le 22 juin 2021, et déposé au greffe du Tribunal de l'Entreprise du Hainaut, division Charleroi le 30 juin 2021, opération par laquelle la SA BUSINESS PARK ALLEUR transférera l'intégralité de son patrimoine, activement et passivement, à la Société, sans émission d'actions nouvelles, et sera dissoute sans liquidation conformément à l'article 12:7 du Code des Sociétés et des Associations. Du point de vue comptable et fiscal, l'opération assimilée à une fusion par absorption aura un effet rétroactif au 1^{er} septembre 2021 à 00:00:01 CET, de sorte que toutes les opérations réalisées par BUSINESS PARK ALLEUR à partir du 1^{er} septembre 2021, seront considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la Société.



[Handwritten signatures and initials]

9. Constatation de la réalisation définitive de l'opération assimilée à une fusion par absorption.

Proposition de décision : Compte tenu de l'adoption par l'assemblée générale des actionnaires de la société absorbée de décisions concordantes relatives à cette opération, constatation de la réalisation définitive de cette opération.

Le gérant vous invite à adopter cette proposition.

F - OPERATION ASSIMILEE A UNE FUSION PAR ABSORPTION - ABSORPTION DE LA SOCIETE ANONYME « SPI LA LOUVIERE » PAR LA SOCIETE

10. Formalités préalables à l'opération assimilée à une fusion par absorption.

10.1. Projet de fusion établi par le Gérant de la Société (société absorbante) et le conseil d'administration de la société anonyme SPI La Louvière (société absorbée), dont toutes les actions sont détenues par la Société, dont le siège social est établi à 29, avenue Jean Mermoz, 6041 Gosselies, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0876.701.440 (la société absorbée), conformément à l'article 12:50 du CSA, déposé par chacune des sociétés appelées à fusionner au greffe du Tribunal de l'Entreprise du Hainaut, division Charleroi le 30 juin 2021, soit six (6) semaines au moins avant la tenue de la présente assemblée générale extraordinaire, publié aux Annexes du Moniteur belge le 30 juin 2021 sous le numéro 21081457 (pour la société absorbante) et le 30 juin 2021 sous le numéro 21081458 (pour la société absorbée) et mis à disposition sur le site internet de la Société le 30 juin 2021. Tout actionnaire peut obtenir sans frais une copie de ce projet de fusion, conformément à l'article 12:51, § 1^{er} du CSA.

10.2. Mise gratuitement à disposition des actionnaires des documents visés à l'article 12:51, § 2 du CSA sur le site internet de la Société pendant une période ininterrompue d'un mois au moins commençant avant la tenue de la présente assemblée générale conformément à l'article 12:51, § 4 du CSA, avec la possibilité de télécharger et d'imprimer lesdits documents.

11. Description détaillée des éléments dont le transfert requiert l'accomplissement de formalités de publicité conformément à l'article 12:14, al. 2 du CSA.

12. Communication des modifications éventuelles dans la situation de la société absorbante et de la société absorbée intervenues depuis la date d'établissement du projet de fusion.

13. Opération assimilée à une fusion par absorption par la Société de la SA SPI La Louvière.

Proposition de décision : L'assemblée générale décide d'approuver l'opération assimilée à une fusion par absorption par la Société de la SA SPI La Louvière, conformément au projet de fusion, adopté le 22 juin 2021, et déposé au greffe du Tribunal de l'Entreprise du Hainaut, division Charleroi le 30 juin 2021, opération par laquelle la SA SPI La Louvière transfèrera l'intégralité de son patrimoine, activement et passivement, à la Société, sans émission d'actions nouvelles, et sera dissoute sans liquidation, conformément à l'article 12:7 du Code des Sociétés et des Associations.

Du point de vue comptable et fiscal, l'opération assimilée à une fusion par absorption aura un effet rétroactif au

1^{er} septembre 2021 à 00:00:01 CET, de sorte que toutes les opérations réalisées par SPI La Louvière à partir du 1^{er} septembre 2021, seront considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la Société.

14. Constatation de la réalisation définitive de l'opération assimilée à une fusion par absorption.

Proposition de décision : Compte tenu de l'adoption par l'assemblée générale des actionnaires de la société absorbée de décisions concordantes relatives à cette opération, constatation de la réalisation définitive de cette opération.

Le gérant vous invite à adopter cette proposition.

G - DÉLÉGATION DE POUVOIRS EN VUE D'EXÉCUTER LES DÉCISIONS PRISES

15. Délégation de pouvoirs en vue d'exécuter les décisions prises.

Proposition de conférer à deux administrateurs de l'organe d'administration, agissant conjointement, tous pouvoirs d'exécution des décisions prises, avec faculté de délégation.

Le gérant vous invite à adopter cette proposition.

H - DIVERS

Le gérant vous invite à adopter cette proposition.

* * *

CONVOCATIONS

Les convocations contenant l'ordre du jour ont été faites conformément aux prescriptions légales, par annonces insérées dans :

– Le Moniteur belge du 10 août 2021 (numac 2021702404);



[Handwritten signatures and initials]

- L'Echo du 10 août 2021

Elles ont également été publiées sur le site internet de la Société à la même date.

Le Président déclare que l'annonce de la convocation de l'Assemblée a par ailleurs été communiquée (à destination du public de l'espace économique européen) par transmission le *10 août 2021* et publiée sur son site internet le *10 août 2021*.

Le Président dépose sur le bureau les justificatifs de publication.

Les associés en nom ont été convoqués par lettre recommandée datée du *9 août 2021*.

Le gérant et le commissaire ont en outre été convoqués par lettre simple.

POUR ASSISTER A L'ASSEMBLEE, les associés présents ou représentés se sont conformés aux formalités d'admission à l'assemblée prévues par les statuts et expressément mentionnées dans les convocations.

IL EXISTE ACTUELLEMENT 3.166.337 actions, sans désignation de valeur nominale.

Il n'existe pas d'autres titres pouvant donner à terme des actions.

Un quorum de présence d'au moins la moitié des actions existantes est requis pour pouvoir délibérer valablement sur les propositions de l'ordre du jour.

Il résulte de la liste de présence que 1.819.133 actions sont représentées, soit plus de la moitié du capital.

L'assemblée peut donc délibérer et statuer valablement sur l'ordre du jour.

POUR ETRE ADOPTEES, la proposition reprise au point 3.2 de l'ordre du jour doit réunir les 4/5èmes des voix pour lesquelles il est pris part au vote ; les propositions à l'ordre du jour, reprises aux points 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 4.1, 4.3, 4.4, 4.5, 8 et 13 doivent réunir les 3/4 des voix pour lesquelles il est pris part au vote ; les autres propositions à l'ordre du jour, qui requièrent un vote, doivent réunir la majorité des voix.

L'accord du gérant est en outre requis pour toutes ces décisions conformément à l'article 38.1, alinéa 3 des statuts de la Société.

CHAQUE ACTION DONNE DROIT A UNE VOIX.

Il n'existe pas d'autres titres conférant le droit de vote à l'assemblée.

RAPPORTS

Le conseil d'administration du gérant statutaire de la Société a établi un rapport justifiant la modification d'objet proposée à l'ordre du jour, conformément à l'article 7:154 du CSA.

Le conseil d'administration du gérant statutaire de la Société a également établi un rapport sur le renouvellement de ses pouvoirs en ce qui concerne le capital autorisé en exécution de l'article 7:199, alinéa 2 du CSA.

Ces rapports resteront annexés au présent procès-verbal.

FSMA

La FSMA a approuvé préalablement les modifications statutaires qui découlent du présent acte.

PROJETS D'OPERATION ASSIMILEE A UNE FUSION PAR ABSORPTION

a) Un projet d'opération assimilée à une fusion par absorption a été établi par le gérant statutaire de la Société (société absorbante) et le conseil d'administration de la société anonyme BUSINESS PARK ALLEUR (société absorbée), dont toutes les actions sont détenues par la Société, dont le siège est établi à 29, avenue Jean Mermoz, 6041 Gosselies, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0629.952.939 (la société absorbée), conformément à l'article 12:50 du CSA, déposé par chacune des sociétés appelées à fusionner au greffe du Tribunal de l'Entreprise du Hainaut, division Charleroi le 30 juin 2021, soit six (6) semaines au moins avant la tenue de la présente assemblée générale extraordinaire, publié aux Annexes du Moniteur belge le 8 juillet 2021 sous le numéro 21081460 (pour la société absorbante) et le 8 juillet 2021 sous le numéro 21081459 (pour la société absorbée) et mis à disposition sur le site internet de la Société le 30 juin 2021.



Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature and several smaller initials.

Le président dépose sur le bureau un original du projet de fusion et les récépissés de son dépôt au greffe.

b) Un projet d'opération assimilée à une fusion par absorption a été établi par le gérant statutaire de la Société (société absorbante) et le conseil d'administration de la société anonyme SPI La Louvière (société absorbée), dont toutes les actions sont détenues par la Société, dont le siège est établi à 29, avenue Jean Mermoz, 6041 Gosselies, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0876.701.440 (la société absorbée), conformément à l'article 12:50 du CSA, déposé par chacune des sociétés appelées à fusionner au greffe du Tribunal de l'Entreprise du Hainaut, division Charleroi le 30 juin 2021, soit six (6) semaines au moins avant la tenue de la présente assemblée générale extraordinaire, publié aux Annexes du Moniteur belge le 8 juillet 2021 sous le numéro 21081457 (pour la société absorbante) et le 8 juillet 2021 sous le numéro 21081458 (pour la société absorbée) et mis à disposition sur le site internet de la Société le 30 juin 2021.

Le président dépose sur le bureau un original du projet de fusion et les récépissés de son dépôt au greffe.

DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DES ACTIONNAIRES.

Le Président déclare que, conformément à l'article 12:51 du CSA, les documents suivants ont été mis à la disposition des actionnaires, sur le site internet de la Société pendant une période ininterrompue d'un (1) mois avant la date de la présente assemblée générale extraordinaire, avec la possibilité de télécharger et d'imprimer lesdits documents et au siège de la Société, un (1) mois au moins avant la date de la présente assemblée générale extraordinaire, à savoir :

- 1° le projet de fusion ;
- 2° les comptes annuels des trois derniers exercices, de chacune des sociétés qui fusionnent ;
- 3° les rapports des organes d'administration de chacune des sociétés qui fusionnent ;
- 4° les rapports du/des commissaire(s) des trois derniers exercices de la société absorbante et le rapport du commissaire des sociétés absorbées du dernier exercice (les sociétés absorbées n'ayant pas désigné de commissaire antérieurement ;

5° le rapport financier semestriel de la Société.

En outre, une copie du projet de fusion a été transmise aux actionnaires en nom un mois au moins avant la présente assemblée.

CONSTATATION DE LA VALIDITE DE L'ASSEMBLEE

L'exposé du président est reconnu exact par l'assemblée qui se déclare valablement constituée et apte à délibérer sur les objets à l'ordre du jour.

DELIBERATION

L'assemblée aborde l'ordre du jour comme suit :

PREMIERE RESOLUTION

**A - AUTORISATION RELATIVE AU CAPITAL
AUTORISE**

1. **Décision (i) de renouveler l'autorisation accordée à l'organe d'administration d'augmenter le capital dans le cadre des articles 7:198 et suivants du Code des sociétés et des associations (« CSA ») et (ii) de renouveler l'autorisation accordée à l'organe d'administration d'augmenter le capital dans le cadre de l'article 7:202 du CSA.**

1.1. L'assemblée prend connaissance du rapport spécial établi par le gérant unique de la Société conformément à l'article 7:199, alinéa 2 du CSA

1.2. Suppression (i) de l'autorisation conférée au gérant unique le 5 septembre 2018 d'augmenter le capital dans le cadre de l'article 7:198 du CSA et (ii) de l'autorisation conférée au gérant unique le 5 septembre 2018 d'augmenter le capital dans le cadre de l'article 7:202 du CSA :

L'Assemblée générale décide de supprimer purement et simplement (i) l'autorisation conférée au gérant unique par l'assemblée générale extraordinaire du 5 septembre 2018, suivant procès-verbal publié aux Annexes du Moniteur belge 27 septembre 2018, sous le numéro 18143623, sous la condition suspensive de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la nouvelle autorisation à accorder par l'assemblée générale extraordinaire du 10 septembre 2021 à l'organe d'administration d'augmenter le capital de la Société dans le cadre de l'article 7:198 du CSA, et (ii) l'autorisation conférée au gérant unique par l'assemblée générale extraordinaire du 5



Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

septembre 2018, suivant procès-verbal publié aux Annexes du Moniteur belge 27 septembre 2018, sous le numéro 18143623, sous la condition suspensive de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la nouvelle autorisation à accorder par l'assemblée générale extraordinaire du 10 septembre 2021 à l'organe d'administration dans le cadre de l'article 7:202 du CSA, d'augmenter le capital de la Société en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la Société. Ces propositions impliquent l'annulation du solde inutilisé du capital autorisé existant à la date de publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire, sous les mêmes conditions suspensives.

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.819.133 ce qui représente 57,45 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par voix 1.819.133 pour (100%), 0 abstention et 0 voix contre.

Le gérant de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

- 1.3. Décision de renouveler (i) l'autorisation accordée à l'organe d'administration d'augmenter le capital dans le cadre de l'article 7:198 et suivants du CSA et (ii) l'autorisation accordée à l'organe d'administration d'augmenter le capital dans le cadre de l'article 7:202 du CSA :

L'Assemblée générale décide :

- d'accorder à l'organe d'administration une nouvelle autorisation d'augmenter le capital en application des articles 7:198 et suivants du CSA, en une ou plusieurs fois, suivant les termes et modalités ci-dessous, à concurrence d'un montant maximum de 10.000.000 EUR, cette résolution devant prendre effet à la date de publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal constatant son adoption et valoir pour une durée de cinq (5) ans ;
- d'accorder à l'organe d'administration une nouvelle autorisation, de procéder à des augmentations de capital conformément à l'article 7:202 du CSA, après réception de la communication faite par la FSMA selon laquelle elle a été saisie d'un avis d'offre publique d'acquisition la visant et jusqu'à la clôture de l'offre suivant les termes et modalités ci-dessous, cette résolution devant prendre effet à la date de son adoption et valoir pour une durée de trois (3) ans ; et par conséquent

- de remplacer l'article 7 (« Capital autorisé ») des statuts par le texte suivant:

« 7.1. L'administrateur unique est autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de dix millions d'euros (10.000.000,00 €), hors primes d'émission, aux dates, conditions et modalités à fixer par lui, conformément aux dispositions légales applicables. Le droit de préférence peut être limité ou supprimé, le cas échéant en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées autres que les membres du personnel, conformément à l'article 9 des statuts.

Dans les mêmes conditions, l'administrateur unique est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une période de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du 10 septembre 2021.

L'administrateur unique est expressément habilité à procéder à des augmentations de capital en limitant ou en supprimant le droit de préférence des actionnaires après réception de la communication faite par la FSMA selon laquelle elle a été saisie d'un avis d'offre publique d'acquisition la visant et jusqu'à la clôture de l'offre, pour autant que: 1) les actions émises lors de ladite augmentation du capital soient complètement libérées dès leur émission; 2) le prix d'émission de ces actions ne soit pas inférieur au prix de l'offre; et 3) le nombre d'actions, émises lors de ladite augmentation du capital, n'excède pas 10% des titres. Cette autorisation est conférée pour une période de trois (3) ans à dater de la décision de l'assemblée générale du 10 septembre 2021. Les augmentations de capital réalisées par l'administrateur unique en vertu de la susdite habilitation s'imputeront sur le capital restant utilisable au sens du présent article. Ces autorisations peuvent être renouvelées conformément aux prescriptions légales en la matière.

- 7.2. *Les augmentations de capital décidées en vertu de ces autorisations peuvent se réaliser par apport en numéraire, par apport en nature, par incorporation de réserves ou de primes d'émission, dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés et des associations, la réglementation SIR et les présents statuts. Elles peuvent également se faire par la conversion d'obligations convertibles ou l'exercice de droits de souscription*



[Handwritten signatures]

1

- attachés ou non à un autre titre - pouvant donner lieu à la création d'actions avec droit de vote.

- 7.3. *Lorsqu'il fait usage de l'autorisation d'augmenter le capital, l'administrateur unique est compétent pour adapter les statuts à l'effet de modifier le montant du capital et, en cas d'émission de titres nouveaux, le nombre d'actions, pour compléter l'historique du capital ainsi que, par une disposition transitoire, indiquer dans quelle mesure il a fait usage de son pouvoir d'augmenter le capital.*
- 7.4. *Lorsqu'une augmentation de capital par souscription en numéraire comporte une prime d'émission – prime dont l'administrateur unique a pouvoir de fixer le montant –, le montant de celle-ci est porté et maintenu à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan. »*

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.819.133 ce qui représente 57,45 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par voix 1.795.022 pour (98,67%), 720 abstention et 24 111 voix contre.

Le gérant de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

DEUXIEME RESOLUTION
B – AUTORISATION RELATIVE A L'ACQUISITION,
PRISE EN GAGE ET ALIÉNATION D' ACTIONS PROPRES

- 2. Décision (i) d'accorder une autorisation à l'organe d'administration d'acquérir et de prendre en gage des actions propres, (ii) de renouveler l'autorisation accordée à l'organe d'administration d'acquérir des actions propres sans décision préalable de l'assemblée générale, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent et (iii) d'accorder une autorisation à l'organe d'administration d'aliéner des actions propres à une ou plusieurs personnes déterminées autres que des membres du personnel de la Société ou de ses filiales**

- 2.1. Suppression de l'autorisation conférée au gérant unique le 5 septembre 2018 :

L'Assemblée Générale décide de supprimer purement et simplement l'autorisation conférée au gérant unique par l'assemblée générale extraordinaire du 5 septembre 2018, suivant procès-verbal publié aux Annexes du Moniteur belge du 27 septembre 2018, sous le numéro 18143623, sous la condition suspensive de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la nouvelle autorisation à accorder par l'assemblée générale extraordinaire du 10 septembre 2021 à l'organe d'administration d'acquérir des actions propres pour éviter à la Société un dommage grave et imminent.

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.819.133 ce qui représente 57,45 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par voix 1.819.133 pour (100%), 0 abstention et 0 voix contre.

Le gérant de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

- 2.2. Décision (i) d'accorder une autorisation à l'organe d'administration d'acquérir et de prendre en gage des actions propres, (ii) de renouveler l'autorisation accordée à l'organe d'administration d'acquérir des actions propres sans décision préalable de l'assemblée générale, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent et (iii) d'accorder une autorisation à l'organe d'administration d'aliéner des actions propres à une ou plusieurs personnes déterminées autres que des membres du personnel de la Société ou de ses filiales :

L'Assemblée Générale décide :

- d'accorder, conformément aux articles 7:215, § 1er, al. 2 et 7:226 du CSA, pour une période de cinq (5) ans à compter de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 10 septembre 2021, à l'organe d'administration une autorisation d'acquérir et de prendre en gage (même hors Bourse) pour compte de la Société à un prix unitaire qui ne peut pas être inférieur à 85% et supérieur à 115% du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage), sans que la Société ne puisse à aucun moment détenir plus de 20% du total des actions émises ;
- de renouveler, conformément à l'article 7:215, § 1er, al. 4 du CSA, pour un période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 10 septembre 2021, l'autorisation



Handwritten signatures and initials in black ink, including a large 'A' and other illegible marks.

accordée à l'organe d'administration, d'acquérir des actions propres sans décision préalable de l'assemblée générale, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent ;

- d'accorder, conformément à l'article 7:218, du CSA, à l'organe d'administration l'autorisation d'aliéner des actions propres à une ou plusieurs personnes déterminées autres que des membres du personnel de la Société ou de ses filiales ; et par conséquent,
- de remplacer l'article 12 (« Acquisition, prise en gage et aliénation par la Société de ses propres actions ») des statuts par le texte suivant :

«12.1. La Société peut acquérir, prendre en gage ou aliéner ses propres actions dans les conditions prévues par la loi.

12.2. Pendant une période de cinq (5) ans à compter de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 10 septembre 2021, l'administrateur unique est autorisé à acquérir et prendre en gage (même hors Bourse) pour compte de la Société des actions propres de la Société à un prix unitaire qui ne peut pas être inférieur à 85% du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage) et qui ne peut pas être supérieur à 115% du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage) sans que la Société ne puisse à aucun moment détenir plus de 20% du total des actions émises. Cette autorisation est renouvelable.

12.3. Pendant une période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur Belge de la décision de l'assemblée générale du 10 septembre 2021, l'administrateur unique est autorisé à acquérir des actions propres de la Société, pour compte de celle-ci, sans décision préalable de l'assemblée générale, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est renouvelable.

12.4. L'administrateur unique est explicitement autorisé à aliéner les actions propres acquises par la Société à une ou plusieurs personnes déterminées autres que des membres du personnel de la Société ou ses filiales.

12.5. Les autorisations visées ci-dessus s'étendent aux acquisitions et aliénations d'actions de la Société par une ou

plusieurs filiales directes de celle-ci, au sens des dispositions légales relatives à l'acquisition d'actions de leur société mère par des sociétés filiales ».

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.819.133 ce qui représente 57,45 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par voix 1.795.022 pour (98,67%), 700 abstention et 24.111 voix contre.

Le gérant de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

TROISIEME RESOLUTION **C – MODIFICATION DE L'OBJET**

3. Décision de modifier l'objet de la Société afin de (i) le mettre à jour compte tenu de l'évolution de la législation et (ii) d'assurer la cohérence entre le texte de l'objet de la Société et celui de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

3.1. L'assemblée prend connaissance du rapport circonstancié établi par le gérant unique de la Société conformément à l'article 7:154 du CSA.

3.2. Décision de modifier l'objet de la Société afin de (i) le mettre à jour compte tenu de l'évolution de la législation et (ii) d'assurer la cohérence entre le texte de l'objet de la Société et celui de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées :

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 3 (« Objet ») des statuts comme suit :

- à l'article 3.1., al. 2, (ii) et (iv), supprimer le mot « *social* » à la suite du mot « *capital* »;
- à l'article 3.1., al. 2, (vii), remplacer les mots « *à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques* » par « *à l'article 4, 7° de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public* » ;
- à l'article 3.1., al. 2, (ix), remplacer le texte du point (iv) par le texte suivant : « *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* » ;



Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature and several smaller initials.

- à l'article 3.1, al. 3, remplacer les mots « *les biens immobiliers visés à l'article 4.1* » par « *les biens immobiliers visés à l'article 3.1* » ; et
- à l'article 3.4., supprimer le mot « *social* » à la suite du mot « *objet* ».

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.819.133 ce qui représente 57,45 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par voix 1.819.133 pour (100%), 0 abstention et 0 voix contre.

Le gérant de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

QUATRIEME RESOLUTION
D - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE EN SOCIETE ANONYME AVEC UN ADMINISTRATEUR UNIQUE

4. Démission du gérant unique – Nomination d'un administrateur unique - Refonte des statuts de la Société afin de (i) les mettre en conformité avec le CSA, tel qu'introduit par la loi du 23 mars 2019 introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses, (ii) transformer la Société en société anonyme à administrateur unique (iii) prévoir la possibilité de voter à distance avant l'assemblée générale, (iv) prévoir la possibilité de participer à distance à l'assemblée générale par l'intermédiaire d'un moyen de communication électronique mis à la disposition par la Société et (v) rectifier certains points et imprécisions.

4.1. Proposition de transformer la Société en une société anonyme avec un administrateur unique :

L'assemblée générale décide de transformer la Société en une société anonyme avec un administrateur unique conformément à l'article 41, §4 de la loi du 23 mars 2019 introduisant le Code des sociétés et des associations et portant sur des dispositions diverses.

L'activité et l'objet de la société (tel que modifié dans la troisième résolution) demeurent inchangés.

Le capital et les réserves demeurent intacts de même que tous les éléments d'actif et de passif, les amortissements, les moins-values

et les plus-values et la société anonyme continuera les écritures et la comptabilité tenues par la société en commandite par actions.

La société anonyme conserve le numéro d'immatriculation de la société en commandite par actions au registre des personnes morales, soit le numéro 0426.715.074.

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.819.133 ce qui représente 57,45 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par voix 1.819.133 pour (100%), 0 abstention et 0 voix contre.

Le gérant de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

- 4.2. L'assemblée générale a pris connaissance de la démission de WEPS SA en qualité de gérant unique, à compter de ce jour, (sous condition suspensive de la nomination de WEPS SA en qualité d'administrateur unique.
- 4.3. L'assemblée générale décide de nommer WEPS SA en qualité d'administrateur unique de la Société à compter de ce jour. Son mandat est rémunéré selon les mêmes conditions que celles en vigueur en sa qualité actuelle de gérant statutaire.

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.819.133 ce qui représente 57,45 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par voix 1.795.022 pour (98,67%), 24 abstention et 24111 voix contre.

Le gérant de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

- 4.4. Approbation d'un nouveau texte de statuts : Hypothèse dans laquelle l'entière des modifications des statuts proposées aux points 1, 2 et 3 de l'ordre du jour sont approuvées :

L'Assemblée Générale décide d'adopter les modifications statutaires suivantes en vue (i) les mettre en conformité avec le Code des so-



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

ciétés et des associations, tel qu'introduit par la loi du 23 mars 2019 introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses, (ii) transformer la Société en société anonyme avec un administrateur unique, (iii) prévoir la possibilité de voter à distance avant l'assemblée générale, (iv) prévoir la possibilité de participer à distance à l'assemblée générale par l'intermédiaire d'un moyen de communication électronique mis à la disposition par la Société et (v) rectifier certains points et imprécisions, et, en conséquence :

- De manière systématique, dans l'entière des statuts (y compris dans les titres desdits articles et titres des sections dans lesquels ils se trouvent), remplacer les mots « *gérant* », « *siège social* », « *dénomination sociale* », « *capital social* », « *objet social* », « *société* » et « *Code des sociétés* » respectivement par « *administrateur unique* », « *siège* », « *dénomination* », « *capital* », « *objet* », « *Société* » et « *Code des sociétés et des associations* ».

- Remplacer le titre et le texte de l'article 1 par le titre et le texte suivants :

« ARTICLE 1 - FORME LEGALE ET DENOMINATION »

- 1.1. *La Société est une « société immobilière réglementée publique » (en abrégé, « SIRP ») visée par l'article 2, 2°, de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, telle que modifiée de temps à autre (ci-après, dénommée la « loi SIR ») dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, par la voie d'une offre publique d'actions.*
- 1.2. *La Société revêt la forme légale d'une société anonyme sous la dénomination « Warehouses Estates Belgium », en abrégé « W.E.B. ». Les actions de la Société sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Brussels. La dénomination de la Société est précédée ou suivie des mots « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIR publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge » et l'ensemble des documents qui émanent de la Société contiennent la même mention. Tous les actes, factures, annonces, publications, lettres, notes, bons de commande et autres documents émanés de la Société doivent contenir ces mentions.*
- 1.3. *La Société est régie par la loi SIR et par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées tel que modifié de temps à autre (ci-après dénommé l'« arrêté royal SIR ») (la loi SIR et cet arrêté royal étant ensemble dénommés la « réglementation SIR »).* »

- Remplacer le titre et le texte de l'article 2 par le titre et le texte suivants :

« ARTICLE 2 - SIEGE – ADRESSE ELECTRONIQUE – SITE INTERNET

- 2.1. *Le siège de la Société est établi en Région wallonne.*
- 2.2. *L'administrateur unique peut déplacer le siège de la Société, pour autant que pareil déplacement n'impose pas la modification de la langue des statuts en vertu de la réglementation linguistique applicable. Cette décision n'impose pas de modification des statuts, à moins que le siège soit transféré vers une autre Région. Dans ce cas, l'administrateur unique a le pouvoir de modifier les statuts. Si, en raison du déplacement du siège, la langue des statuts doit être modifiée, seule l'assemblée générale a le pouvoir de prendre cette décision moyennant le respect des règles prescrites pour la modification des statuts.*
- 2.3. *La Société peut établir, par simple décision de l'administrateur unique, tant en Belgique qu'à l'étranger, des sièges administratifs, des succursales, des bureaux, des agences ou filiales.*
- 2.4. *L'adresse électronique de la Société est info@w-e-b.be.*
- 2.5. *Son site internet est le suivant : www.w-e-b.be.*
- 2.6. *L'administrateur unique peut modifier l'adresse électronique et le site internet de la Société conformément au Code des sociétés et des associations. »*

- A l'article 5.3, alinéa 4, remplacer le mot « *exerce* » par « *exercent* ».

- Remplacer le titre du titre deux par « *Capital* ».

- Supprimer l'article 6 (Associée commanditée et actionnaires) et renuméroter les statuts en conséquence.

- A l'article 6 (article 7 ancien), supprimer la dernière phrase.

- Déplacer l'article 8 ancien (Historique du capital) à la fin des statuts (article 54 nouveau) et renuméroter les statuts en conséquence.

- Remplacer le texte de l'article 8 (Augmentation et réduction du capital) (article 10 ancien) par le texte suivant :

- « 8.1. *Le capital peut être augmenté ou réduit par décision de l'assemblée générale, dans le respect des dispositions légales en la matière, ou par décision de l'administrateur unique dans le cadre du capital autorisé. Toutefois, il est interdit à la Société de souscrire directement ou indirectement à sa propre augmentation de capital.*
- 8.2. *Lors de toute augmentation de capital, l'administrateur unique fixe le taux et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.*



[Handwritten signatures and initials]

8.3. *En cas d'augmentation de capital avec création de prime d'émission, le montant de cette prime doit être porté et maintenu à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan. »*

- A l'article 9 (Augmentation du capital en numéraire) (article 11 ancien),
- remplacer le texte de l'article 9.1 (article 11.1 ancien), alinéa 1, par le texte suivant :

« 9.1. En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire, que ce soit par décision de l'assemblée générale ou dans le cadre du capital autorisé, le droit de préférence peut être limité ou supprimé à condition que, dans la mesure où la réglementation SIR l'exige, un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres. »

- remplacer à l'article 9.1 (article 11.1 ancien), alinéa 3, les mots « en espèces » par « en numéraire ».

- ajouter à l'article 9.1 (article 11.1 ancien), in fine, un nouvel alinéa suivant :

« Conformément à la réglementation SIR, il ne doit, en tout cas, pas être accordé en cas d'augmentation de capital par apport en numéraire effectuée dans les conditions suivantes :

1° l'augmentation de capital est effectuée par voie de capital autorisé ;

2° le montant cumulé des augmentations de capital effectuées, sur une période de douze mois, conformément au présent alinéa, ne dépasse pas 10% du montant total du capital tel qu'il se présentait au moment de la décision d'augmentation de capital. »

- ajouter à l'article 9.2 (article 11.2 ancien), les mots « non plus » entre les mots « pas » et « être accordé ».

- A l'article 10 (Augmentation de capital par apport en nature – Restructuration) (article 12 ancien),

- remplacer à l'article 10.1 (article 12.1 ancien), les mots « aux articles 601 et 602 du » par « par le ».

- remplacer à l'article 10.3, 1° (article 12.3, 1° ancien), les mots « du gérant, visé à l'article 602 du Code des sociétés » par « de l'administrateur unique relatif à l'augmentation de capital ».

- remplacer à l'article 10.3, 3° (article 12.3, 3° ancien), la référence à l'article « 12.5 » par une référence à l'article « 10.5 ».

- remplacer à l'article 10.4 (article 12.4 ancien), la référence à l'article « 12.3 » par une référence à l'article « 10.3 ».

- remplacer à l'article 10.5 (article 12.5 ancien), les mots « *aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des sociétés* » par « *par la réglementation SIR* ».

- A l'article 11 (Augmentation du capital d'une société du périmètre ayant le statut de SIR institutionnelle) (article 13 ancien),

- remplacer systématiquement les mots « *SIR publique* » par « *Société* ».

- à la première phrase, remplacer le mot « *le gérant* » par « *l'administrateur unique de la Société* ».

- A l'article 13 (Nature et forme) (article 15 ancien),

- remplacer les deux premières phrases de l'article 13.3 (article 15.3 ancien) par les phrases suivantes :

« 13.3. *Il est tenu au siège de la Société un registre des actions nominatives, le cas échéant, sous la forme électronique. Les titulaires d'actions nominatives peuvent prendre connaissance de l'intégralité du registre des actions nominatives.* »

- remplacer le texte de l'article 13.5 (article 15.5 ancien) par le texte suivant :

« 13.5. *A l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires et sous réserve de dispositions légales particulières en la matière notamment celles résultant de la réglementation SIR, la Société peut émettre tous titres qui ne sont pas interdits par la loi ou en vertu de celle-ci.* »

- remplacer à l'article 13.6 (article 15.6 ancien), alinéa 1, les mots « *du conseil d'administration du gérant* » par « *de l'administrateur unique* ».

- remplacer à l'article 13.6 (article 15.6 ancien), alinéa 2, les mots « *du Code des sociétés et de la réglementation SIR* » par « *légales applicables* ».

21 - 21



Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

- A l'article 15 (Admission aux négociations et publicité des participations importantes) (article 17 ancien),

- remplacer à l'article 15.2 (article 17.2 ancien), alinéa 1^{er}, les mots « à la négociation » par « aux négociations ».

- à l'article 15.2 (article 17.2 ancien), alinéa 2, ajouter les mots « en vertu et » entre les mots « possession, » et « conformément », remplacer les mots « l'article 514 du Code des sociétés » par « la loi » et ajouter in fine la phrase suivante :

« Les droits de vote attachés aux titres non déclarés sont suspendus ».

- Supprimer l'article 18 ancien (Héritiers, ayants-cause et créanciers des actionnaires) et renuméroter les statuts en conséquence.

- Remplacer le titre et le texte de l'article 16 (article 19 ancien) par le titre et le texte suivants :

« ARTICLE 16 - ADMINISTRATEUR UNIQUE

16.1. La Société est administrée par un administrateur unique, qui doit être une société anonyme administrée par un organe collégial.

16.2. Est nommée en qualité d'administrateur unique: la société anonyme « W.E.B. PROPERTY SERVICES », en abrégé « WEPS », ayant son siège à Charleroi (6041-Gosselies), avenue Jean Mermoz, 29, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0463.639.412.

16.3. Conformément au Code des sociétés et des associations, l'administrateur unique qui est une personne morale doit désigner un représentant permanent chargé de l'exécution de son mandat au nom et pour le compte de la personne morale. Ce représentant est soumis aux mêmes conditions et encourt les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'il exerçait cette mission en nom et pour compte propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Toutefois, ce représentant permanent ne contracte aucune responsabilité personnelle relative aux engagements de la Société. L'administrateur unique qui est une personne morale ne peut révoquer son représentant qu'en désignant simultanément son successeur. La désignation du représentant permanent ne peut porter préjudice aux dispositions législatives et réglementaires relatives aux SIR. »

- Remplacer le texte de l'article 17 (Organisation interne et qualité) (article 20 ancien) par le texte suivant :

- « 17.1. L'organe d'administration de l'administrateur unique est un conseil d'administration qui comprend au moins cinq (5) administrateurs, actionnaires ou non, dont trois (3) administrateurs indépendants au sens du Code des sociétés et des associations.
- 17.2. Les membres de l'organe d'administration de l'administrateur unique doivent exclusivement être 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.
- 17.3. La nomination des administrateurs de l'administrateur unique est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).
- 17.4. L'administrateur unique n'est pas responsable des obligations de la Société.
- 17.5. Tous les membres de l'organe d'administration de l'administrateur unique devront s'engager à respecter les principes et règles de la bonne gouvernance.
- 17.6. Le consentement de l'administrateur unique est exigé pour toute modification de statuts, pour toute distribution aux actionnaires et pour sa révocation. »

- Remplacer le titre et le texte de l'article 18 (article 21 ancien) par le titre et le texte suivants :

« ARTICLE 18 -FIN DES FONCTIONS DE L'ADMINISTRATEUR UNIQUE

- 18.1. L'administrateur unique nommé statutairement est irrévocable sans son consentement, sauf par décision de l'assemblée générale aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts, pour de justes motifs.
- 18.2. En outre, les fonctions de l'administrateur unique prennent fin par :
- la révocation en justice pour des motifs légitimes ;
 - la démission de l'administrateur unique : l'administrateur unique ne peut démissionner que pour autant que sa démission soit possible compte tenu des engagements souscrits par ce dernier envers la Société et pour autant que cette démission ne mette pas la Société en difficulté. En outre, sa démission ne pourra être valablement prise en considération que pour autant qu'elle ait été notifiée aux actionnaires, dans le cadre d'une assemblée générale convoquée avec pour ordre du jour la prise de connaissance de la démission et les mesures à prendre. La date de prise d'effet de la démission devra en tous les cas être postérieure d'un mois au moins à la date de l'assemblée générale réunie pour constater la démission de l'administrateur unique ;

23 n°1



[Handwritten signatures and initials]

- la faillite, dissolution ou toute autre procédure analogue affectant l'administrateur unique ;
- la perte, dans le chef de tous les membres de l'organe d'administration de l'administrateur unique, des conditions d'honorabilité, d'expertise et d'expérience requises par la réglementation SIR;
- l'interdiction au sens de la réglementation SIR affectant tous les membres de l'organe d'administration de l'administrateur unique. Dans ces deux dernières hypothèses, l'administrateur unique ou le(s) commissaire(s) convoque(nt) une assemblée générale avec pour ordre du jour la prise de connaissance de la perte de ces conditions ou la survenance de l'interdiction et les mesures à prendre. Cette assemblée doit être réunie dans les six semaines. Si la perte de ces conditions ou l'interdiction n'affecte qu'un ou certains membres de l'organe d'administration, l'administrateur unique pourvoit à leur remplacement dans les trois (3) mois de la constatation qu'il en aura faite. Passé ce délai, l'administrateur unique devra convoquer une assemblée générale avec pour ordre du jour la prise de connaissance de la perte desdites conditions ou la survenance de l'interdiction dans le chef de certains membres de l'organe d'administration, ainsi que les mesures à prendre. Les mesures qui seraient prises en vertu des deux alinéas qui précèdent le sont sous réserve des mesures que prendrait la FSMA en vertu des pouvoirs prévus dans la réglementation SIR.

18.3. *En cas de cessation des fonctions de l'administrateur unique, la Société n'est pas dissoute. Il est pourvu à son remplacement par l'assemblée générale convoquée par le ou les commissaire(s), laquelle statue dans ce cas comme en matière de modification des statuts. »*

- Supprimer l'article 22 ancien (Gérant statuaire unique) et renuméroter les statuts en conséquence.

- Remplacer le texte de l'article 19 (Procès-verbaux) (article 23 ancien) par le texte suivant :

« Les décisions de l'administrateur unique sont constatées par des procès-verbaux signés par lui. Ces procès-verbaux sont consignés dans un registre spécial tenu au siège de la Société. Les délégations, ainsi que les avis et votes exprimés par écrit ou au moyen d'autres documents, sont joints en annexe. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par l'administrateur unique. »

- A l'article 20.4 (article 24.4 ancien), ajouter in fine les mots suivants « par l'administrateur unique ».

- Ajouter un nouvel article 22 comme suit et renuméroter les statuts en conséquence :

« ARTICLE 22 - COMITES CONSULTATIFS ET COMITES SPECIALISES

Le conseil d'administration de l'administrateur unique crée, en son sein, un comité d'audit ainsi qu'un comité de rémunération, et définit leur composition, leurs missions et leurs pouvoirs.

Si la Société répond aux critères l'autorisant à ne pas constituer en son sein un comité d'audit ainsi qu'un comité de rémunération conformément aux dispositions légales applicables, le conseil d'administration de l'administrateur unique exerce les fonctions attribuées au comité d'audit ainsi qu'au comité de rémunération.

Le conseil d'administration de l'administrateur unique peut créer sous sa responsabilité un ou plusieurs comités consultatifs, dont il définit la composition et la mission. »

- A l'article 23.1 (article 26.1 ancien), remplacer les mots « ce gérant société anonyme » par « cet administrateur unique personne morale ».

- A l'article 24 (Rémunération) (article 27 ancien),

- remplacer à l'alinéa 2, les mots « l'article 35, §1, de la loi » par « la réglementation ».

- remplacer à l'alinéa 4, le mot « Commissaire » par « commissaire ».

- A l'article 25 (Conflits d'intérêts) (article 28 ancien), remplacer les mots « des organes » par « de l'organe »

- A l'article 27 (Composition) (article 30 ancien), supprimer les mots « du ou des associés commandités et ».

- A l'article 28.1 (article 31.1 ancien),

- à l'alinéa 2, ajouter les mots « à la même heure » avant les mots « (le samedi n'étant pas considéré comme un jour ouvrable) ».

- à l'alinéa 3, remplacer les mots « la gérante » par « l'administrateur unique » et ajouter un point de ponctuation à la fin dudit alinéa.

- à l'alinéa 5, remplacer les mots « un/cinquième (1/5) » et « à l'article 523 du » respectivement par « un/dixième (1/10^e) » et « au ».

- A l'article 29 (Convocations, informations et ordre du jour) (article 32 ancien),

- remplacer à l'article 29.3 (article 32.3 ancien), les mots « à l'article 532 du » par « au » et « 20% » par « 10% ».



[Handwritten signatures and initials]

- remplacer à l'article 29.4 (article 32.4 ancien), les mots « *aux dispositions du* » par « *au* ».

- Remplacer le texte de l'article 30 (Admission à l'assemblée) (article 33 ancien) par le texte suivant :

« 30.1. *Le droit de participer à une assemblée générale et d'y exercer le droit de vote est subordonné à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire le quatorzième (14e) jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre (24) heures (minuit, heure belge) (ci-après, la "date d'enregistrement"),*

- soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la Société,

- soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation,

- sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale.

En outre, pour prendre part à l'assemblée générale:

- les titulaires d'actions dématérialisées doivent communiquer à la Société, ou à la personne qu'elle a désignée à cette fin, une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou teneur de comptes agréé certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement, ainsi que leur volonté de prendre part à l'assemblée générale, au plus tard le sixième (6e) jour qui précède la date de l'assemblée, par le biais de l'adresse électronique de la Société ou à l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation à l'assemblée générale, le cas échéant au moyen de l'envoi d'une procuration ;

- les titulaires d'actions nominatives doivent notifier à la Société, ou à toute personne qu'elle a désignée à cette fin, leur intention de prendre part à l'assemblée générale au plus tard le sixième (6e) jour qui précède la date de l'assemblée, par le biais de l'adresse électronique de la Société ou à l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation, le cas échéant, au moyen de l'envoi d'une procuration.

30.2. *Tout actionnaire peut, dès la convocation de l'assemblée et au plus tard le sixième (6e) jour qui précède la date de l'assemblée, poser des questions par écrit par le biais de l'adresse électronique de la Société ou à l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation, auxquelles il sera répondu au cours de l'assemblée pour autant que l'actionnaire concerné ait satisfait aux formalités d'admission à l'assemblée. »*

- Ajouter un nouvel article 31 comme suit et renuméroter les statuts en conséquence :

« ARTICLE 31 - VOTE A DISTANCE AVANT L'ASSEMBLEE GENERALE

- 31.1. *Sur autorisation donnée par l'administrateur unique dans son avis de convocation, les actionnaires seront autorisés à voter à distance avant l'assemblée générale, par correspondance ou via le site internet de la Société, au moyen d'un formulaire établi et mis à disposition par la Société.*
- 31.2. *Ce formulaire comprendra obligatoirement la date et le lieu de l'assemblée, le nom ou la dénomination de l'actionnaire et son domicile ou siège, le nombre de voix que l'actionnaire souhaite exprimer à l'assemblée générale, la forme des actions détenues, les points à l'ordre du jour de l'assemblée (en ce compris les propositions de décision), un espace permettant de voter pour ou contre chacune des résolutions, ou de s'abstenir, ainsi que le délai dans lequel le formulaire de vote doit parvenir à la Société. Il précisera expressément que celui-ci devra être signé et devra parvenir à la Société au plus tard le sixième (6^e) jour avant la date de l'assemblée.*
Lorsque les votes s'expriment sous forme électronique, une confirmation électronique de réception des votes est envoyée à la personne ayant voté.
- 31.3. *Après l'assemblée générale, l'actionnaire ou un tiers désigné par celui-ci peut, dans les trois (3) mois à compter de la date du vote, demander une confirmation que son vote a valablement été enregistré et pris en compte par la Société, à moins que cette information ne soit déjà à sa disposition. »*

- Remplacer le texte de l'article 32 (Modalités de participation et de vote à l'assemblée) (article 34 ancien) par le texte suivant :

- « 32.1. *Tout propriétaire d'actions ayant le droit de participer à l'assemblée peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, actionnaire ou non.*
En dehors des exceptions qui seraient prévues par le Code des sociétés et des associations, l'actionnaire ne peut désigner, pour une assemblée générale donnée, qu'une seule personne comme mandataire.
La procuration doit être signée par l'actionnaire et communiquée à la Société par le biais de l'adresse électronique de la Société ou à l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation au plus tard le sixième (6^e) jour qui précède l'assemblée.
L'administrateur unique peut arrêter la formule des procurations.
- 32.2. *Les incapables sont représentés par leur représentant légal.*



[Handwritten signatures and initials]

- 32.3. *Les copropriétaires, les usufruitiers et nus-propriétaires, les créanciers et débiteurs gagistes doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne. Si plusieurs personnes ont des droits réels sur une même action, la Société peut suspendre l'exercice du droit de vote, jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme titulaire à son égard du droit de vote.*
- 32.4. *Les détenteurs d'obligations et de warrants peuvent assister à l'assemblée générale, mais avec voix consultative seulement.*
- 32.5. *L'administrateur unique répond aux questions qui lui sont posées par les actionnaires au sujet de son rapport ou des points portés à l'ordre du jour.*
Le(s) commissaire(s) répond(ent) aux questions qui lui(leur) sont posées par les actionnaires au sujet de son(leur) rapport de contrôle. »

- Remplacer le texte de l'article 33.3 (article 35.3 ancien) par le texte suivant :

« 33.3. Une liste de présence indiquant la présence de l'administrateur unique et l'identité des actionnaires et le nombre de leurs actions est signée par chacun d'eux ou par leur mandataire avant d'entrer en séance. Tout actionnaire peut consulter cette liste. »

- Remplacer l'article 34, alinéa 1er par le texte suivant :

« Toute assemblée générale est présidée par l'administrateur unique. »

- Remplacer le texte de l'article 35 (Droit de vote des actionnaires) (article 37 ancien) par le texte suivant :

« Chaque action donne droit à une voix, sous réserve des cas de suspension de droit de vote prévus par le Code des sociétés et des associations ou toute autre législation applicable. »

- A l'article 36 (Délibération de l'assemblée générale) (article 38 ancien),

- ajouter à l'article 36.1 (article 38.1 ancien), alinéa 2, *in fine*, les mots suivants : *« à condition que l'administrateur unique soit présent ou représenté »*.

- remplacer le texte l'article 36.1 (article 38.1 ancien), alinéa 3, par le texte suivant :

« Les décisions de l'assemblée générale relatives à une modification des statuts, à la distribution aux actionnaires ou à la démission de l'administrateur unique ne peuvent être valablement prises qu'avec l'accord de l'administrateur unique. »

- ajouter à l'article 36.3 (article 38.3 ancien), in fine, les mots suivants : « *dans le numérateur ou le dénominateur* ».

- ajouter un nouvel article 36.4 avec le texte suivant :

« 36.4. *Les votes se font par main levée ou par appel nominal, à moins que l'assemblée n'en décide autrement à la majorité des voix.* »

- Ajouter un nouvel article 37 comme suit et renuméroter les statuts en conséquence :

« ARTICLE 37 - PARTICIPATION A DISTANCE

L'administrateur unique peut prévoir la possibilité pour les titulaires d'actions, d'obligations convertibles, de droits de souscription ou de certificats émis en collaboration avec la Société ainsi que pour l'administrateur unique et le commissaire de participer à distance à l'assemblée générale par l'intermédiaire d'un moyen de communication électronique mis à la disposition par la Société conformément au Code des sociétés et des associations. Les actionnaires qui participent par cette voie à l'assemblée générale sont réputés présents à l'endroit où l'assemblée générale se tient pour le respect des conditions de quorum et de majorité. »

- A l'article 38 (Prorogation) (article 39 ancien),

- ajouter à l'alinéa 1^{er}, le chiffre « (5) » après le mot « cinq ».

- remplacer à l'alinéa 2, les mots « *le président* » par « *l'administrateur unique* ».

- A l'article 39 (Procès-verbaux) (article 40 ancien),

- supprimer à l'article 39.2 (article 40.2 ancien), les mots « *, le ou les associés commandités* » et ajouter le mot « *par* » entre « *et* » et « *les actionnaires* ».

- remplacer le texte de l'article 39.3 (article 40.3 ancien) par le texte suivant :

« 39.3. *Les copies ou extraits à délivrer aux tiers ou à produire en justice ou ailleurs sont signés par l'administrateur unique.* »

- A l'article 41 (Participation à l'assemblée générale des obligataires) (article 42 ancien),

- remplacer les mots « *à l'article 571 du* » par « *par le* ».

- ajouter un nouvel alinéa 2 avec le texte suivant :

25- n/1



[Handwritten signatures and initials]

« L'administrateur unique peut étendre le régime de participation à distance visé à l'article 37 des présents statuts, aux mêmes conditions, à l'assemblée générale des obligataires. »

- A l'article 42 (article 43 ancien), remplacer le titre par « **PROCÈS-VERBAUX** »

- Remplacer le texte de l'article 44.2 (article 45.2 ancien) par le texte suivant et renuméroter l'article 44.3 (article 45.3 ancien) en article 44.5 :

« 44.2. A cette dernière date, les écritures sociales sont arrêtées et l'administrateur unique dresse un inventaire et établit les comptes annuels, conformément à la réglementation SIR.

44.3. L'administrateur unique 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").

44.4. La Société supporte notamment les frais de constitution, d'organisation et de domiciliation de celle-ci, les frais du service des actions de la Société, les coûts liés aux transactions sur les immeubles et aux opérations de placement, la rémunération de l'administrateur unique et les frais visés dans les présents statuts, les frais de gestion technique, surveillance, entretien, maintenance, et cetera des biens immobiliers de la Société, les frais de comptabilité et d'inventaire, les frais de révision des comptes et de contrôle de la Société, les frais de publication inhérents à l'offre d'actions, à l'établissement des rapports périodiques et à la diffusion des informations financières, les coûts de la gestion et les impôts, taxes et droits dus en raison des transactions effectuées par la Société ou de l'activité de la Société. »

- Remplacer l'article 45.1 (article 46 ancien), alinéa 1^{er}, par le texte suivant :

« 45.1. Conformément à la réglementation SIR, la Société n'est pas tenue de constituer ou maintenir une réserve légale. »

- A l'article 47 (Mise à disposition) (article 48 ancien), alinéa 1^{er}, ajouter le mot « *la* » entre les mots « *à* » et « *disposition* ».

- Remplacer le texte de l'article 48 (Dissolution) (article 49 ancien) par le texte suivant :

« 48.1. En cas de perte de la moitié ou des trois quarts du capital, l'administrateur unique doit soumettre à l'assemblée générale la question de la dissolution, conformément au Code des sociétés et des associations.

48.2. 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. S'il résulte de l'état résumant la situation active et passive de la Société établi conformément au Code des sociétés et des associations que tous les créanciers ne pourront pas être remboursés intégralement, la nomination du (des) liquidateur(s) dans les statuts ou par l'assemblée générale doit être soumise au président du tribunal de l'entreprise, sauf s'il résulte de cet état résumant la situation active et passive que la Société n'a des dettes qu'à l'égard de ses actionnaires et que tous les actionnaires qui sont les créanciers de la Société confirment par écrit leur accord concernant la nomination. A défaut de nomination de liquidateur(s), l'administrateur unique de la Société est considéré de plein droit comme liquidateur à l'égard des tiers, sans toutefois disposer des pouvoirs que la loi et les statuts accordent en ce qui concerne les opérations de liquidation au liquidateur nommé dans les statuts, par l'assemblée générale ou par le tribunal.

48.3. L'assemblée générale détermine les pouvoirs et les émoluments des liquidateurs et fixe le mode de liquidation. Elle conserve le pouvoir de modifier les statuts si les besoins de la liquidation le justifient. L'assemblée générale est convoquée, constituée et tenue, pendant la liquidation, conformément aux dispositions du titre 5 des présents statuts, le ou les liquidateurs exerçant, s'il y a lieu, les prérogatives de l'administrateur unique. Un des liquidateurs la préside; en cas d'absence ou d'empêchement du ou des liquidateur(s), l'assemblée générale élit elle-même son président. Les copies ou extraits des procès-verbaux de ses décisions, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par le ou les liquidateur(s).

48.4. Après règlement du passif et des frais de liquidation ou consignation des sommes nécessaires à cet effet ainsi qu'après l'assemblée générale de clôture de la liquidation, le produit de la liquidation sera réparti entre toutes les actions. Si le produit net ne permet pas de rembourser toutes les actions, les liquidateurs remboursent par priorité les actions libérées dans une proportion supérieure jusqu'à ce qu'elles soient sur un pied d'égalité avec les actions libérées dans une moindre proportion ou procèdent à des appels de fonds complémentaires à charge des propriétaires de ces dernières.

48.5. La liquidation de la Société est clôturée conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations. »



[Handwritten signatures and initials]

- Ajouter un nouvel article 49 comme suit et renuméroter les statuts en conséquence :

« ARTICLE 49 - COMMUNICATION

Les actionnaires, les titulaires de titres émis par la Société, les administrateurs et le commissaire peuvent communiquer à la Société une adresse électronique à l'effet de communiquer avec celle-ci. La Société peut utiliser cette adresse jusqu'à ce que la personne concernée lui communique une autre adresse ou son souhait de ne plus communiquer par courrier électronique. La Société communique par courrier ordinaire avec les personnes pour lesquelles elle ne dispose pas d'une adresse électronique. »

- Remplacer le texte de l'article 50, alinéa 1^{er}, par le texte suivant :

« Pour l'exécution des présents statuts, faute de domicile élu en Belgique et notifié à la Société, les administrateurs de l'administrateur unique, tout commissaire, dirigeant effectif, liquidateur de la Société non domicilié en Belgique, sont censés avoir élu domicile au siège où toutes communications, sommations, assignations ou significations peuvent leur être valablement faites. »

- Remplacer le texte de l'article 51 (Compétence judiciaire) par le texte suivant :

« En cas de litiges entre un actionnaire, obligataire, administrateur, délégué à la gestion journalière ou commissaire, liquidateur de la Société ou de l'administrateur unique, ou un de leurs mandataires, entre eux ou avec la Société, relatifs aux affaires de la Société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux de l'entreprise du siège de la Société, à moins que la Société n'y renonce expressément. »

- Remplacer le texte de l'article 52, alinéa 1^{er}, par le texte suivant :

« Les clauses des présents statuts qui sont contraires aux dispositions impératives du Code des sociétés et des associations ou de la réglementation SIR sont considérées comme 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 (parties des) clauses statutaires. »

- Ajouter un nouvel article 54 (Historique du capital) reprenant l'article 8 ancien.

En conséquence le nouveau texte complet (refonte) des

statuts est le suivant :

TITRE PREMIER

DENOMINATION – CARACTERE – SIEGE – OBJET – DUREE – INTERDICTIONS

ARTICLE 1 - FORME LEGALE ET DENOMINATION

1.1 La Société est une « société immobilière réglementée publique » (en abrégé, « **SIRP** ») visée par l'article 2, 2°, de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, telle que modifiée de temps à autre (ci-après, dénommée la « **loi SIR** ») dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, par la voie d'une offre publique d'actions.

1.2 La Société revêt la forme légale d'une société anonyme sous la dénomination « **Warehouses Estates Belgium** », en abrégé « **W.E.B.** ».

Les actions de la société sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Brussels. La dénomination de la Société est précédée ou suivie des mots « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « **SIR publique de droit belge** » ou « **SIRP de droit belge** » et l'ensemble des documents qui émanent de la Société contiennent la même mention. Tous les actes, factures, annonces, publications, lettres, notes, bons de commande et autres documents émanés de la Société doivent contenir ces mentions.

1.3 La Société est régie par la loi SIR et par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées tel que modifié de temps à autre (ci-après dénommé l'« **arrêté royal SIR** ») (la Loi SIR et cet arrêté royal étant ensemble dénommés la « **réglementation SIR** »).

ARTICLE 2 - SIEGE – ADRESSE ELECTRONIQUE – SITE INTERNET

2.1 Le siège de la Société est établi en Région wallonne.

2.2 L'administrateur unique peut déplacer le siège de la Société, pour autant que pareil déplacement n'impose pas la modification de la langue



Handwritten signatures and initials, including a large 'A' and 'E'.

des statuts en vertu de la réglementation linguistique applicable. Cette décision n'impose pas de modification des statuts, à moins que le siège soit transféré vers une autre Région. Dans ce cas, l'administrateur unique a le pouvoir de modifier les statuts.

Si, en raison du déplacement du siège, la langue des statuts doit être modifiée, seule l'assemblée générale a le pouvoir de prendre cette décision moyennant le respect des règles prescrites pour la modification des statuts.

2.3 La Société peut établir, par simple décision de l'administrateur unique, tant en Belgique qu'à l'étranger, des sièges administratifs, des succursales, des bureaux, des agences ou filiales.

2.4 L'adresse électronique de la Société est info@w-e-b.be.

2.5 Son site internet est le suivant : www.w-e-b.be.

2.6 L'administrateur unique peut modifier l'adresse électronique et le site internet de la Société conformément au Code des sociétés et des associations.

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 réglementation SIR, 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 est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de 25% par la Société;
- 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 soit détenu directement ou indirectement par la Société;

- v. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires;
- vi. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre Etat membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques;
- vii. les certificats immobiliers visés à l'article 4, 7° de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés;
- viii. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues;
- ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre Etat membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé ou 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 parts de sicafi publiques ou institutionnelles;
- xi. les parts de FIIS.

Les biens immobiliers visés à l'article 3.1., (b), alinéa 2, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) ci-dessus 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



[Handwritten signatures and initials]

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 Société.

(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 à la réglementation SIR, 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 autres infrastructures de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur la base desquels :
- la Société 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
 - la Société, 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; et

(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 à la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation, 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) d'incinérateurs et de déchetteries, en ce compris les biens liés à ces infrastructures; et

(e) détenir initialement moins de 25 % dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées au présent article 3.1, (c) sont exercées, pour autant que ladite participation soit convertie par transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat conclu, et après la fin de la phase de constitution du projet PPP (au sens de la réglementation SIR), en une participation conforme à la réglementation SIR.

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 Société 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.

La Société 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. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

3.4 Aux effets ci-dessus, elle peut prendre toutes mesures utiles, et faire toutes opérations qu'elle jugera utiles à l'accomplissement de son objet, dans le respect des dispositions légales et réglementaires auxquelles elle est soumise, et notamment s'intéresser par voie de fusion, scission, apport de branche d'activité, apport d'universalité, apport partiel d'actif ou de



[Handwritten signature]

toute autre manière, à toute entreprise ou société ayant un objet identique, analogue, similaire ou connexe au sien, ou de nature à le favoriser ou à le développer.

La Société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la réglementation SIR et toute autre législation applicable.

ARTICLE 4 - DUREE

4.1 La Société a une durée illimitée.

4.2 La Société peut être dissoute par décision de l'assemblée générale statuant comme en matière de modification des statuts.

4.3 La Société ne sera pas dissoute par la démission, l'exclusion, la révocation, le retrait, le rachat, l'interdiction, l'empêchement, la dissolution ou la faillite ou toute autre cause de cessation des fonctions de l'administrateur unique.

ARTICLE 5 - INTERDICTIONS

5.1. La Société ne peut :

a. agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR à l'exclusion des opérations occasionnelles ;

b. participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;

c. 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 relatif aux prêts de titres par certains organismes de placement collectif ;

d. acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, qui conclut un accord amiable avec ses créanciers, qui fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, qui a obtenu un sursis de paiement ou qui a fait l'objet dans un pays étranger, d'une mesure analogue ;

e. conclure des accords ou prévoir des clauses statutaires par lesquels il serait dérogé aux droits de vote qui lui reviennent selon la législation applicable, en fonction d'une participation de 25% plus une action, dans les sociétés du périmètre.

5.2. Sans préjudice à l'article 3.3 des statuts, la Société ne peut (a) octroyer de crédits ou (b) constituer des sûretés ou des garanties pour le compte de tiers.

Pour l'application de l'alinéa qui précède, ne sont pas pris en compte, les montants dus à la Société du chef de la cession d'actifs pour autant qu'ils soient payés dans des délais d'usage.

Cette interdiction ne s'applique pas aux crédits, sûretés et garanties accordés par la Société :

- (i) au bénéfice d'une ou plusieurs sociétés du périmètre, ou encore aux sociétés visées à l'article 3.1., (b), alinéa 2, (v), (vi), (vii), (ix) ou (xi) des présents statuts dans laquelle la Société détient plus de 25% des actions ;
- (ii) dans le cadre des activités visées à l'article 3.1., (c) et (d) des présents statuts et aux fins de l'octroi d'une bid bond ou d'un mécanisme similaire.

5.3. La Société ne peut consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement de ses activités ou de celles de ses sociétés du périmètre.

Le montant total couvert par les hypothèques, sûretés ou garanties visées à l'alinéa qui précède ne peut dépasser 50% de la juste valeur globale des actifs de l'ensemble consolidé constitué par (i) la Société, (ii) les sociétés qu'elle consolide en application des normes IFRS et (iii) si elle ne les consolide pas en application des normes IFRS, les sociétés du périmètre, consolidées conformément à l'article 28, § 2 de la loi SIR.

Aucune hypothèque, sûreté ou garantie grevant un actif donné, consentie par la Société ou une de ses sociétés du périmètre, ne peut porter sur plus de 75% de la valeur du bien grevé considéré.

Cette restriction n'est pas applicable aux sociétés du périmètre de la Société qui exercent une activité visée à l'article 3.1, (c) et (d) des statuts, à condition que le risque contractuel total auquel la Société est exposée en ce qui concerne la société du périmètre concernée et l'activité exercée par ladite société du périmètre, soit limité au montant de l'obligation d'apport direct ou indirect de la Société dans le capital de la société du périmètre concernée, et de l'engagement d'octroi de prêts consentis directement ou indirectement par la Société à la société du périmètre concernée. Dans ce cas, ne sont pas prises en compte pour déterminer si la limite de 50% de la juste valeur globale des actifs de l'ensemble consolidé visée ci-dessus est atteinte :



Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

- les hypothèques, sûretés ou garanties accordées, qui ont pour assiette les actifs de la société du périmètre ou les actions de la société du périmètre, en lien avec les obligations de la société du périmètre ; de même que
- la valeur que représentent la participation dans la société du périmètre, ou, en cas de consolidation, les actifs de la société du périmètre concernée, dans la juste valeur totale des actifs de la Société.

5.4. La Société ou ses sociétés du périmètre ne peuvent acquérir des immeubles grevés d'une hypothèque que lorsque la cession d'immeubles grevés d'une hypothèque est de pratique courante dans la juridiction où est situé l'immeuble concerné.

TITRE DEUX

CAPITAL

ARTICLE 6 - CAPITAL

Le capital souscrit est fixé à **dix millions d'euros (10.000.000,00 €)**. Il est représenté par trois millions cent soixante-six mille trois cent trente-sept (3.166.337) actions, sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois millions cent soixante-six mille trois cent trente-septième (1/3.166.337e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages.

ARTICLE 7 - CAPITAL AUTORISE

7.1 L'administrateur unique est autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de dix millions d'euros (10.000.000,00 €), hors primes d'émission, aux dates, conditions et modalités à fixer par lui, conformément aux dispositions légales applicables.

Le droit de préférence peut être limité ou supprimé, le cas échéant en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées autres que les membres du personnel, conformément à l'article 0 des statuts.

Dans les mêmes conditions, l'administrateur unique est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une période de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du 10 septembre 2021.

L'administrateur unique est expressément habilité à procéder à des augmentations de capital en limitant ou en supprimant le droit de préférence des actionnaires après réception de la communication faite par la FSMA selon laquelle elle a été saisie d'un avis d'offre publique d'acquisition la visant et jusqu'à la clôture de l'offre, pour autant que: 1) les actions émises lors de ladite augmentation du capital soient complètement libérées dès leur émission; 2) le prix d'émission de ces actions ne soit pas inférieur au prix de l'offre; et 3) le nombre d'actions, émises lors de ladite augmentation du capital, n'excède pas 10% des titres. Cette autorisation est conférée pour une période de trois (3) ans à dater de la décision de l'assemblée générale du 10 septembre 2021. Les augmentations de capital réalisées par l'administrateur unique en vertu de la susdite habilitation s'imputeront sur le capital restant utilisable au sens du présent article.

Ces autorisations peuvent être renouvelées conformément aux prescriptions légales en la matière.

7.2 Les augmentations de capital décidées en vertu de ces autorisations peuvent se réaliser par apport en numéraire, par apport en nature, par incorporation de réserves ou de primes d'émission, dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés et des associations, la réglementation SIR et les présents statuts. Elles peuvent également se faire par la conversion d'obligations convertibles ou l'exercice de droits de souscription - attachés ou non à un autre titre - pouvant donner lieu à la création d'actions avec droit de vote.

31-06/1
7.3 Lorsqu'il fait usage de l'autorisation d'augmenter le capital, l'administrateur unique est compétent pour adapter les statuts à l'effet de modifier le montant du capital et, en cas d'émission de titres nouveaux, le nombre d'actions, pour compléter l'historique du capital ainsi que, par une disposition transitoire, indiquer dans quelle mesure il a fait usage de son pouvoir d'augmenter le capital.

7.4 Lorsqu'une augmentation de capital par souscription en numéraire comporte une prime d'émission - prime dont l'administrateur unique a pouvoir de fixer le montant -, le montant de celle-ci est porté et maintenu à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan.

ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL



Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

8.1 Le capital peut être augmenté ou réduit par décision de l'assemblée générale, dans le respect des dispositions légales en la matière, ou par décision de l'administrateur unique dans le cadre du capital autorisé. Toutefois, il est interdit à la Société de souscrire directement ou indirectement à sa propre augmentation de capital.

8.2 Lors de toute augmentation de capital, l'administrateur unique fixe le taux et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

8.3 En cas d'augmentation de capital avec création de prime d'émission, le montant de cette prime doit être porté et maintenu à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan.

ARTICLE 9 - AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NUMÉRAIRE

9.1 En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire, que ce soit par décision de l'assemblée générale ou dans le cadre du capital autorisé, le droit de préférence peut être limité ou supprimé à condition que, dans la mesure où la réglementation SIR l'exige, un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres.

Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes conformément à la réglementation SIR :

- 1° il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis ;
- 2° il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
- 3° un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique ; et
- 4° la période de souscription publique doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois (3) jours de bourse.

Le droit d'allocation irréductible s'applique à l'émission d'actions, d'obligations convertibles et de droits de souscription qui sont exerçables par apport en numéraire.

Conformément à la réglementation SIR, il ne doit, en tout cas, pas être accordé en cas d'augmentation de capital par apport en numéraire effectuée dans les conditions suivantes :

1° l'augmentation de capital est effectuée par voie de capital autorisé ;

2° le montant cumulé des augmentations de capital effectuées, sur une période de douze mois, conformément au présent alinéa, ne dépasse pas 10% du montant total du capital tel qu'il se présentait au moment de la décision d'augmentation de capital.

9.2 Le droit d'allocation irréductible ne doit pas non plus être accordé en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

ARTICLE 10 - AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NATURE – RESTRUCTURATION

10.1 Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux règles prescrites par le Code des sociétés et des associations.

10.2 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.

10.3 En outre, en cas d'émission de titres contre apport en nature, les conditions suivantes doivent être respectées conformément à la réglementation SIR :

- 32- 219
- 1° l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport de l'administrateur unique relatif à l'augmentation de capital, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital ;
 - 2° le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre 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 et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date ;

Pour l'application de la phrase précédente, il est permis de déduire du montant visé au point (b) de l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles



actions seraient éventuellement privées, pour autant que l'administrateur unique justifie spécifiquement dans son rapport spécial le montant des dividendes cumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel ;

- 3° sauf si le prix d'émission, ou dans le cas visé à l'article 0 des statuts, 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 mois ;
- 4° le rapport visé au 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.

10.4 L'article 0 des statuts n'est pas applicable 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.

10.5 Conformément à la réglementation SIR, les dispositions du présent article sont applicables *mutatis mutandis* aux fusions, scissions et opérations assimilées visées par la réglementation SIR. Dans ce dernier cas, par « date de la convention d'apport », il y a lieu d'entendre la date du dépôt du projet de fusion ou de scission.

ARTICLE 11 - AUGMENTATION DE CAPITAL D'UNE SOCIETE DU PERIMETRE AYANT LE STATUT DE SIR INSTITUTIONNELLE

Conformément à la réglementation SIR, en cas d'augmentation du capital d'une société du périmètre ayant le statut de SIR institutionnelle contre apport en numéraire à un prix inférieur de 10 % ou plus par rapport à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant le jour du début de l'émission, l'administrateur unique de la Société rédige un rapport dans lequel il expose la justification économique de la décote appliquée, les conséquences financières de l'opération pour les actionnaires de la Société et l'intérêt de l'augmentation de capital considérée pour la Société. Ce rapport et les critères et méthodes d'évaluation utilisés sont commentés par le commissaire de la Société dans un rapport distinct. Les rapports de l'administrateur unique et du commissaire sont publiés conformément aux articles 35 et suivants de l'ar-

rêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations d'émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé au plus tard le jour du début de l'émission et en toute hypothèse dès la détermination du prix si celui-ci est fixé plus tôt.

Il est permis de déduire du montant visé au point (b) de l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que l'administrateur unique justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel de la Société.

Au cas où la société du périmètre concernée n'est pas cotée, la décote visée à l'alinéa 1^{er} est calculée uniquement sur base d'une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois.

Le présent article n'est pas applicable aux augmentations de capital intégralement souscrites par la Société ou des sociétés du périmètre dont l'entière du capital est détenue directement ou indirectement par la Société.

**ARTICLE 12 - ACQUISITION, PRISE EN GAGE ET
ALIENATION PAR
LA SOCIETE DE SES PROPRES ACTIONS**

12.1 La Société peut acquérir, prendre en gage ou aliéner ses propres actions dans les conditions prévues par la loi.

12.2 Pendant une période de cinq (5) ans à compter de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 10 septembre 2021, l'administrateur unique est autorisé à acquérir et prendre en gage (même hors Bourse) pour compte de la Société des actions propres de la Société à un prix unitaire qui ne peut pas être inférieur à 85% du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage) et qui ne peut pas être supérieur à 115% du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage) sans que la Société ne puisse à aucun moment détenir plus de 20% du total des actions émises. Cette autorisation est renouvelable.

12.3 Pendant une période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur Belge de la décision de l'assemblée générale du 10 septembre 2021, l'administrateur unique est autorisé à acquérir des actions propres de la Société, pour compte de celle-ci, sans décision préalable de l'assemblée générale, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter

33- n/1



[Handwritten signatures and initials]

à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est renouvelable.

12.4 L'administrateur unique est explicitement autorisé à aliéner les actions propres acquises par la Société à une ou plusieurs personnes déterminées autres que des membres du personnel de la Société ou ses filiales.

12.5 Les autorisations visées ci-dessus s'étendent aux acquisitions et aliénations d'actions de la Société par une ou plusieurs filiales directes de celle-ci, au sens des dispositions légales relatives à l'acquisition d'actions de leur société mère par des sociétés filiales.

TITRE TROIS

TITRES

ARTICLE 13 - NATURE ET FORME

13.1 Les actions entièrement libérées sont nominatives ou dématérialisées, dans les limites prévues par la loi. Elles sont sans désignation de valeur nominale.

13.2 Les actions dématérialisées sont représentées par une inscription en compte au nom de son propriétaire ou de son détenteur auprès d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation.

13.3 Il est tenu au siège de la Société un registre des actions nominatives, le cas échéant, sous la forme électronique. Les titulaires d'actions nominatives peuvent prendre connaissance de l'intégralité du registre des actions nominatives. Des certificats constatant l'inscription nominative sont délivrés aux actionnaires. Tout transfert entre vifs ou à cause de mort ainsi que toute conversion d'action nominative doivent être inscrits dans le registre.

13.4 Le titulaire d'actions dématérialisées peut, à tout moment, en demander la conversion, à ses frais, en actions nominatives, et inversement.

13.5 A l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires et sous réserve de dispositions légales particulières en la matière notamment celles résultant de la réglementation SIR, la Société peut émettre tous titres qui ne sont pas interdits par la loi ou en vertu de celle-ci.

13.6 La Société peut émettre des obligations, par décision de l'administrateur unique, qui détermine le type et les avantages qui y sont attachés, la manière et la date de remboursement, ainsi que toutes les autres conditions de l'émission.

L'émission d'obligations convertibles ou de warrants peut être décidée par l'assemblée générale ou par l'administrateur unique dans le cadre du capital autorisé, conformément aux dispositions légales applicables.

Un registre des obligataires doit être tenu et un certificat être remis à l'obligataire à titre de preuve de son inscription dans le registre.

ARTICLE 14 - INDIVISIBILITE

Les titres sont indivisibles à l'égard de la Société, qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire par action.

Chaque fois que plusieurs personnes sont propriétaires d'une action, la Société peut suspendre l'exercice des droits attachés à cette action jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme actionnaire à l'égard de la Société.

ARTICLE 15 - ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET PUBLICITÉ DES PARTICIPATIONS IMPORTANTES

15.1 Les actions de la Société doivent être admises aux négociations sur un marché réglementé belge, conformément à la réglementation SIR.

15.2 Pour l'application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, outre les seuils légaux, les seuils dont le franchissement donne lieu à une obligation de notification sont fixés à 3% pour cent et les multiples de 5% pour cent du nombre total de droits de votes existants.

Mis à part les exceptions prévues par le Code des sociétés et des associations, nul ne peut prendre part au vote à l'assemblée générale de la Société pour un nombre de voix supérieur à celui afférent aux titres dont il a déclaré la possession, en vertu et conformément à la loi, vingt (20) jours au moins avant la date de l'assemblée générale. Les droits de vote attachés aux titres non déclarés sont suspendus.



Handwritten signatures and initials in black ink, including a large 'R' and several scribbled marks.

TITRE QUATRE

GESTION – CONTRÔLE

ARTICLE 16 - ADMINISTRATEUR UNIQUE

16.1 La Société est administrée par un administrateur unique, qui doit être une société anonyme administrée par un organe collégial.

16.2 Est nommée en qualité d'administrateur unique : la société anonyme « **W.E.B. PROPERTY SERVICES** », en abrégé « **WEPS** », ayant son siège à Charleroi (6041-Gosselies), avenue Jean Mermoz, 29, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0463.639.412.

16.3 Conformément au Code des sociétés et des associations, l'administrateur unique qui est une personne morale doit désigner un représentant permanent chargé de l'exécution de son mandat au nom et pour le compte de la personne morale. Ce représentant est soumis aux mêmes conditions et encourt les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'il exerçait cette mission en nom et pour compte propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Toutefois, ce représentant permanent ne contracte aucune responsabilité personnelle relative aux engagements de la Société. L'administrateur unique qui est une personne morale ne peut révoquer son représentant qu'en désignant simultanément son successeur. La désignation du représentant permanent ne peut porter préjudice aux dispositions législatives et réglementaires relatives aux SIR.

ARTICLE 17 - ORGANISATION INTERNE ET QUALITE

17.1 L'organe d'administration de l'administrateur unique est un conseil d'administration qui comprend au moins cinq (5) administrateurs, actionnaires ou non, dont trois (3) administrateurs indépendants au sens du Code des sociétés et des associations.

17.2 Les membres de l'organe d'administration de l'administrateur unique doivent exclusivement être 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.

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

17.4 L'administrateur unique n'est pas responsable des obligations de la Société.

17.5 Tous les membres de l'organe d'administration de l'administrateur unique devront s'engager à respecter les principes et règles de la bonne gouvernance.

17.6 Le consentement de l'administrateur unique est exigé pour toute modification de statuts, pour toute distribution aux actionnaires et pour sa révocation.

ARTICLE 18 - FIN DES FONCTIONS DE L'ADMINISTRATEUR UNIQUE

18.1 L'administrateur unique nommé statutairement est irrévocable sans son consentement, sauf par décision de l'assemblée générale aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts, pour de justes motifs.

18.2 En outre, les fonctions de l'administrateur unique prennent fin par :

- la révocation en justice pour des motifs légitimes;
- la démission de l'administrateur unique: l'administrateur unique ne peut démissionner que pour autant que sa démission soit possible compte tenu des engagements souscrits par ce dernier envers la Société et pour autant que cette démission ne mette pas la Société en difficulté. En outre, sa démission ne pourra être valablement prise en considération que pour autant qu'elle ait été notifiée aux actionnaires, dans le cadre d'une assemblée générale convoquée avec pour ordre du jour la prise de connaissance de la démission et les mesures à prendre. La date de prise d'effet de la démission devra en tous les cas être postérieure d'un mois au moins à la date de l'assemblée générale réunie pour constater la démission de l'administrateur unique;
- la faillite, dissolution ou toute autre procédure analogue affectant l'administrateur unique;



[Handwritten signatures and initials]

- la perte, dans le chef de tous les membres de l'organe d'administration de l'administrateur unique, des conditions d'honorabilité, d'expertise et d'expérience requises par la réglementation SIR;
- l'interdiction au sens de la réglementation SIR affectant tous les membres de l'organe d'administration de l'administrateur unique.

Dans ces deux dernières hypothèses, l'administrateur unique ou le(s) commissaire(s) convoque(nt) une assemblée générale avec pour ordre du jour la prise de connaissance de la perte de ces conditions ou la survenance de l'interdiction et les mesures à prendre. Cette assemblée doit être réunie dans les six semaines.

Si la perte de ces conditions ou l'interdiction n'affecte qu'un ou certains membres de l'organe d'administration, l'administrateur unique pourvoit à leur remplacement dans les trois (3) mois de la constatation qu'il en aura faite. Passé ce délai, l'administrateur unique devra convoquer une assemblée générale avec pour ordre du jour la prise de connaissance de la perte desdites conditions ou la survenance de l'interdiction dans le chef de certains membres de l'organe d'administration, ainsi que les mesures à prendre.

Les mesures qui seraient prises en vertu des deux alinéas qui précèdent le sont sous réserve des mesures que prendrait la FSMA en vertu des pouvoirs prévus dans la réglementation SIR.

18.3 En cas de cessation des fonctions de l'administrateur unique, la Société n'est pas dissoute. Il est pourvu à son remplacement par l'assemblée générale convoquée par le ou les commissaire(s), laquelle statue dans ce cas comme en matière de modification des statuts.

ARTICLE 19 - PROCES-VERBAUX

Les décisions de l'administrateur unique sont constatées par des procès-verbaux signés par lui.

Ces procès-verbaux sont consignés dans un registre spécial tenu au siège de la Société. Les délégations, ainsi que les avis et votes exprimés par écrit ou au moyen d'autres documents, sont joints en annexe.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par l'administrateur unique.

ARTICLE 20 - POUVOIRS

20.1 L'administrateur unique de la Société a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.

20.2 L'administrateur unique établit les rapports semestriels ainsi que le rapport annuel.

20.3 L'administrateur unique désigne le ou les experts évaluateurs indépendants chargés de l'évaluation de chacun des biens immobiliers de la Société et de ses sociétés du périmètre, conformément à la réglementation SIR, et propose le cas échéant toute modification à la liste des experts repris dans le dossier qui accompagnait sa demande d'agrément en tant que SIR.

20.4 L'administrateur unique peut déléguer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire de son choix, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés, à l'exclusion de la gestion journalière et des pouvoirs qui lui sont réservés par le Code des sociétés et des associations, par la loi SIR, et leurs arrêtés d'exécution ainsi que par toute législation applicable aux SIR. Les délégations et pouvoirs ci-dessus sont toujours révocables par l'administrateur unique.

20.5 L'administrateur unique peut fixer la rémunération de chaque mandataire à qui des compétences spéciales ont été octroyées et ce, conformément à la réglementation SIR. La rémunération ne peut être directement ou indirectement liée aux opérations effectuées par la Société et sont imputés sur les frais de fonctionnement de la Société.

ARTICLE 21 - 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 22 - COMITES CONSULTATIFS ET COMITES SPECIALISES



Handwritten signatures and initials, including a large 'A' and other illegible marks.

Le conseil d'administration de l'administrateur unique crée, en son sein, un comité d'audit ainsi qu'un comité de rémunération, et définit leur composition, leurs missions et leurs pouvoirs.

Si la Société répond aux critères l'autorisant à ne pas constituer en son sein un comité d'audit ainsi qu'un comité de rémunération conformément aux dispositions légales applicables, le conseil d'administration de l'administrateur unique exerce les fonctions attribuées au comité d'audit ainsi qu'au comité de rémunération.

Le conseil d'administration de l'administrateur unique peut créer sous sa responsabilité un ou plusieurs comités consultatifs, dont il définit la composition et la mission.

ARTICLE 23 - REPRESENTATION ET SIGNATURE DES ACTES

23.1 La Société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux où intervient un fonctionnaire public ou un officier ministériel et en justice, tant en demandant qu'en défendant, par l'administrateur unique, suivant les règles légales et statutaires de représentation de cet administrateur unique personne morale. Cette règle s'applique à tous recours judiciaires ou administratifs intentés, formés ou soutenus au nom de la Société.

23.2 La Société est en outre valablement engagée par tous les mandataires spéciaux dans les limites de leurs mandats qui ont été conféré à cette fin par l'administrateur unique ou, dans les limites de la gestion journalière, par les délégués à cette gestion.

ARTICLE 24 - REMUNERATION

Le mandat de l'administrateur unique est rémunéré.

La rémunération de l'administrateur unique est fixée annuellement par l'assemblée générale de la Société, conformément à la réglementation SIR.

L'administrateur unique a par ailleurs droit au remboursement des frais qui sont directement liés à son mandat.

Les honoraires perçus par l'administrateur unique font l'objet d'un contrôle par le commissaire à chaque clôture semestrielle ou annuelle.

ARTICLE 25 - CONFLITS D'INTERETS

L'administrateur unique, les membres de l'organe d'administration et de gestion journalière de l'administrateur unique et les mandataires de la Société respectent les règles relatives aux conflits d'intérêts prévues par le Code des sociétés et des associations et la réglementation SIR.

ARTICLE 26 - CONTROLE REVISORAL

Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels est confié à un ou plusieurs commissaires qui exercent les fonctions qui leur incombent en vertu du Code des sociétés et des associations et de la réglementation SIR.

L'assemblée générale nomme un ou plusieurs commissaires, agréés par la FSMA, membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, conformément aux dispositions légales, pour un terme de trois (3) ans, renouvelable. L'assemblée générale fixe le nombre de commissaires ainsi que leurs émoluments.

Le ou les commissaires ainsi nommés par l'assemblée générale ne peuvent être révoqués que pour juste motif, éventuellement sous peine de dommages et intérêts.

Ce ou ces commissaires contrôlent et certifient les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels de la Société et confirment, le cas échéant, toutes les informations à transmettre, conformément à la réglementation SIR.

Le ou les commissaires peuvent prendre connaissance des livres, de la correspondance, des procès-verbaux et généralement de toutes les écritures de la Société, au siège de celle-ci.

TITRE CINQ

ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 27 - COMPOSITION

L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires qui ont le droit de vote, soit par eux-mêmes, soit par mandataire moyennant l'observation des prescriptions légales ou statutaires.



Handwritten signatures and initials, including a large 'R' and several illegible scribbles.

Les décisions de l'assemblée générale obligent tous les actionnaires, mêmes ceux qui étaient absents ou dissidents.

ARTICLE 28 - REUNIONS

28.1 L'assemblée générale annuelle se réunit le quatrième mardi du mois d'avril, à 16 heures.

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le premier jour ouvrable suivant à la même heure (le samedi n'étant pas considéré comme un jour ouvrable).

L'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire comprend au moins les points suivants: la discussion du rapport de gestion et, le cas échéant, du rapport du/des commissaires, la discussion et l'approbation de la rémunération de l'administrateur unique, la discussion et l'approbation des comptes annuels, l'octroi de la décharge à l'administrateur unique et au(x) commissaire(s) et l'approbation du rapport de rémunération par l'assemblée générale.

Les détenteurs de warrants et d'obligations convertibles peuvent prendre connaissance, au siège, des décisions prises par l'assemblée générale.

L'assemblée peut être convoquée extraordinairement chaque fois que l'intérêt de la Société l'exige. Elle doit l'être sur la demande d'actionnaires représentant un/ dixième (1/10^e) du capital conformément au Code des sociétés et des associations.

28.2 Les assemblées générales, ordinaires et extraordinaires, se tiennent au siège ou en Belgique à l'endroit indiqué dans la convocation.

ARTICLE 29 - CONVOCATIONS, INFORMATIONS ET ORDRE DU JOUR

29.1 L'assemblée générale, tant annuelle qu'extraordinaire, se réunit sur la convocation de l'administrateur unique ou du (des) commissaire(s).

Les convocations contiennent les mentions visées par le Code des sociétés et des associations et toutes autres réglementations applicables.

29.2 La Société met à la disposition des actionnaires l'information requise par le Code des sociétés et des associations et toutes autres réglementations.

29.3 Le seuil à partir duquel un ou plusieurs actionnaires peuvent, conformément au Code des sociétés et des associations, requérir la convocation d'une assemblée générale en vue d'y soumettre une ou plusieurs propositions, est fixé à 10% de l'ensemble des actions donnant le droit de vote.

29.4 Un ou plusieurs actionnaires, possédant ensemble au moins 3% du capital de la Société, peuvent, conformément au Code des sociétés et des associations, requérir l'inscription de sujets à traiter à l'ordre du jour de toute assemblée générale, ainsi que déposer des propositions de décision concernant les sujets à traiter inscrits ou à inscrire à l'ordre du jour.

ARTICLE 30 - ADMISSION A L'ASSEMBLEE

30.1 Le droit de participer à une assemblée générale et d'y exercer le droit de vote est subordonné à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire le quatorzième (14^e) jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre (24) heures (minuit, heure belge) (ci-après, la "date d'enregistrement"),

- soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la Société,
- soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation,
- sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale.

En outre, pour prendre part à l'assemblée générale :

- les titulaires d'actions dématérialisées doivent communiquer à la Société, ou à la personne qu'elle a désignée à cette fin, une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou teneur de comptes agréé certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement, ainsi que leur volonté de prendre part à l'assemblée générale, au plus tard le sixième (6^e) jour qui précède la date de l'assemblée, par le biais de l'adresse électronique de la Société ou à l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation à l'assemblée générale, le cas échéant, au moyen de l'envoi d'une procuration ;

- les titulaires d'actions nominatives doivent notifier à la Société, ou à toute personne qu'elle a désignée à cette fin, leur intention de prendre part à l'assemblée générale au plus tard le sixième (6^e) jour qui précède la date de l'assemblée, par le biais de l'adresse électronique de la Société ou à

38 - n/l



Handwritten signatures and initials, including a large 'A' and 'E'.

l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation, le cas échéant, au moyen de l'envoi d'une procuration.

30.2 Tout actionnaire peut, dès la convocation de l'assemblée et au plus tard le sixième (6^e) jour qui précède la date de l'assemblée, poser des questions par écrit par le biais de l'adresse électronique de la Société ou à l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation, auxquelles il sera répondu au cours de l'assemblée pour autant que l'actionnaire concerné ait satisfait aux formalités d'admission à l'assemblée.

ARTICLE 31 - VOTE A DISTANCE AVANT L'ASSEMBLEE GENERALE

31.1 Sur autorisation donnée par l'administrateur unique dans son avis de convocation, les actionnaires seront autorisés à voter à distance avant l'assemblée générale, par correspondance ou via le site internet de la Société, au moyen d'un formulaire établi et mis à disposition par la Société.

31.2 Ce formulaire comprendra obligatoirement la date et le lieu de l'assemblée le nom ou la dénomination de l'actionnaire et son domicile ou siège, le nombre de voix que l'actionnaire souhaite exprimer à l'assemblée générale, la forme des actions détenues, les points à l'ordre du jour de l'assemblée (en ce compris les propositions de décision), un espace permettant de voter pour ou contre chacune des résolutions, ou de s'abstenir, ainsi que le délai dans lequel le formulaire de vote doit parvenir à la Société. Il précisera expressément que celui-ci devra être signé et devra parvenir à la Société au plus tard le sixième (6^e) jour avant la date de l'assemblée.

Lorsque les votes s'expriment sous forme électronique, une confirmation électronique de réception des votes est envoyée à la personne ayant voté.

31.3 Après l'assemblée générale, l'actionnaire ou un tiers désigné par celui-ci peut, dans les trois (3) mois à compter de la date du vote, demander une confirmation que son vote a valablement été enregistré et pris en compte par la Société, à moins que cette information ne soit déjà à sa disposition.

ARTICLE 32 - MODALITES DE PARTICIPATION ET DE VOTE A L'ASSEMBLEE

32.1 Tout propriétaire d'actions ayant le droit de participer à l'assemblée peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, actionnaire ou non.

En dehors des exceptions qui seraient prévues par le Code des sociétés et des associations, l'actionnaire ne peut désigner, pour une assemblée générale donnée, qu'une seule personne comme mandataire.

La procuration doit être signée par l'actionnaire et communiquée à la Société par le biais de l'adresse électronique de la Société ou à l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation au plus tard le sixième (6^e) jour qui précède l'assemblée.

L'administrateur unique peut arrêter la formule des procurations.

32.2 Les incapables sont représentés par leur représentant légal.

32.3 Les copropriétaires, les usufruitiers et nus-propriétaires, les créanciers et débiteurs gagistes doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne. Si plusieurs personnes ont des droits réels sur une même action, la Société peut suspendre l'exercice du droit de vote, jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme titulaire à son égard du droit de vote.

32.4 Les détenteurs d'obligations et de warrants peuvent assister à l'assemblée générale, mais avec voix consultative seulement.

32.5 L'administrateur unique répond aux questions qui lui sont posées par les actionnaires au sujet de son rapport ou des points portés à l'ordre du jour.

Le(s) commissaire(s) répond(ent) aux questions qui lui(leur) sont posées par les actionnaires au sujet de son(leur) rapport de contrôle.

ARTICLE 33 - REGISTRE ET LISTE DE PRESENCE

33.1 Un registre désigné par l'administrateur unique mentionne, pour chaque actionnaire qui a signalé sa volonté de participer à l'assemblée générale, ses nom et prénom ou dénomination, son adresse ou siège, le nombre d'actions qu'il détenait à la date d'enregistrement et la description des documents qui établissent la détention des actions à cette date d'enregistrement.

33.2 L'actionnaire ou son mandataire veille à fournir à la Société le cas échéant tous éléments requis en vue de l'identification de l'actionnaire.

33.3 Une liste de présence indiquant la présence de l'administrateur unique et l'identité des actionnaires et le nombre de leurs actions est signée par chacun d'eux ou par leur mandataire avant d'entrer en séance. Tout actionnaire peut consulter cette liste.



Handwritten signatures and initials, including a large 'R' and a signature that appears to be 'S'.

ARTICLE 34 - BUREAU

Toute assemblée générale est présidée par l'administrateur unique.

Le Président désigne un Secrétaire. Si le nombre de personnes présentes le permet, le président choisit parmi les actionnaires un ou deux scrutateurs.

ARTICLE 35 - DROIT DE VOTE DES ACTIONNAIRES

Chaque action donne droit à une voix, sous réserve des cas de suspension de droit de vote prévus par le Code des sociétés et des associations ou toute autre législation applicable.

ARTICLE 36 - DELIBERATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

36.1 Aucune assemblée ne peut valablement délibérer sur des objets qui ne figurent pas à l'ordre du jour, sauf si tous les actionnaires sont présents et marquent leur accord à l'unanimité de délibérer sur de nouveaux points.

L'assemblée générale peut valablement délibérer et voter sans égard à la part du capital présente ou représentée, excepté dans les cas où le Code des sociétés et des associations impose un quorum de présence, à condition que l'administrateur unique soit présent ou représenté.

Les décisions de l'assemblée générale relatives à une modification des statuts, à la distribution aux actionnaires ou à la démission de l'administrateur unique ne peuvent être valablement prises qu'avec l'accord de l'administrateur unique.

36.2 Tout projet de modification des statuts doit être préalablement soumis à la FSMA, conformément à la réglementation SIR.

36.3 A l'exception des points de l'ordre du jour pour lesquels la loi ou les présents statuts exigent un quorum minimum et des majorités spéciales, les décisions sont prises à la majorité simple des voix, quel que soit le nombre de titres représentés sans tenir compte des abstentions dans le numérateur ou le dénominateur.

36.4 Les votes se font par main levée ou par appel nominal, à moins que l'assemblée n'en décide autrement à la majorité des voix.

ARTICLE 37 - PARTICIPATION A DISTANCE

L'administrateur unique peut prévoir la possibilité pour les titulaires d'actions, d'obligations convertibles, de droits de souscription ou de certificats émis en collaboration avec la Société ainsi que pour l'administrateur unique et le commissaire de participer à distance à l'assemblée générale par l'intermédiaire d'un moyen de communication électronique mis à la disposition par la Société conformément au Code des sociétés et des associations. Les actionnaires qui participent par cette voie à l'assemblée générale sont réputés présents à l'endroit où l'assemblée générale se tient pour le respect des conditions de quorum et de majorité.

ARTICLE 38 - PROROGATION

Quels que soient les points à l'ordre du jour, l'administrateur unique a le droit, après l'ouverture des débats, de proroger à cinq (5) semaines au plus toute assemblée tant ordinaire qu'extraordinaire.

Cette prorogation, notifiée par l'administrateur unique avant la clôture de la séance et mentionnée au procès-verbal de celle-ci, annule toute décision déjà prise.

La prorogation ne peut avoir lieu qu'une seule fois.

La seconde assemblée statue définitivement sur les points à l'ordre du jour.

ARTICLE 39 - PROCES-VERBAUX

39.1 Les procès-verbaux des assemblées générales mentionnent pour chaque décision, le nombre d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés, la proportion du capital représentée par ces votes, le nombre total de votes valablement exprimés, le nombre de votes exprimés pour et contre chaque décision et, le cas échéant, le nombre d'abstentions.

39.2 Les décisions prises par l'assemblée générale font l'objet de procès-verbaux signés par les membres du bureau et par les actionnaires qui le demandent. Ils sont consignés dans un registre spécial tenu au siège de la Société.

45-0011



Handwritten signatures and initials, including a large signature and several smaller initials.

39.3 Les copies ou extraits à délivrer aux tiers ou à produire en justice ou ailleurs sont signés par l'administrateur unique.

TITRE SIX

ASSEMBLEE GENERALE DES OBLIGATAIRES

ARTICLE 40 - CONVOCATIONS

Lorsque la Société a émis des obligations, l'administrateur unique et le(s) commissaire(s) de la Société peuvent convoquer les titulaires d'obligations en assemblée générale des obligataires. Ils doivent également convoquer celle-ci à la demande d'obligataires représentant le cinquième du montant des obligations en circulation.

Les convocations contiennent l'ordre du jour et sont faites conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

ARTICLE 41 - PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DES OBLIGATAIRES

Pour être admis à l'assemblée générale des obligataires, les titulaires d'obligations nominatives doivent se conformer aux formalités prévues par le Code des sociétés et des associations ainsi qu'aux éventuelles formalités prévues par les conditions d'émission des obligations ou dans les convocations.

L'administrateur unique peut étendre le régime de participation à distance visé à l'article 37 des présents statuts, aux mêmes conditions, à l'assemblée générale des obligataires.

ARTICLE 42 - PROCES-VERBAUX

Les procès-verbaux des assemblées générales des obligataires sont signés par les membres du bureau et par les obligataires qui le demandent.

Les copies et extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par l'administrateur unique.

ARTICLE 43 - REPRESENTATION

Tout titulaire d'obligations peut se faire représenter à l'assemblée générale des obligataires par un mandataire, obligataire ou non. L'administrateur unique peut déterminer la forme des procurations.

TITRE SEPT

ECRITURES SOCIALES – REPARTITION – DISSOLUTION

ARTICLE 44 - ECRITURES SOCIALES

44.1 L'exercice social commence le premier (1^{er}) janvier et se clôture le trente-et-un (31) décembre de chaque année.

44.2 A cette dernière date, les écritures sociales sont arrêtées et l'administrateur unique dresse un inventaire et établit les comptes annuels, conformément à la réglementation SIR.

44.3 L'administrateur unique 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").

44.4 La Société supporte notamment les frais de constitution, d'organisation et de domiciliation de celle-ci, les frais du service des actions de la Société, les coûts liés aux transactions sur les immeubles et aux opérations de placement, la rémunération de l'administrateur unique et les frais visés dans les présents statuts, les frais de gestion technique, surveillance, entretien, maintenance, et cetera des biens immobiliers de la Société, les frais de comptabilité et d'inventaire, les frais de révision des comptes et de contrôle de la Société, les frais de publication inhérents à l'offre d'actions, à l'établissement des rapports périodiques et à la diffusion des informations financières, les coûts de la gestion et les impôts, taxes et droits dus en raison des transactions effectuées par la Société ou de l'activité de la Société.

44.5 L'administrateur unique établit un inventaire des biens immobiliers de la Société ainsi que de ceux de ses sociétés du périmètre chaque fois que la Société procède à l'émission d'actions ou au rachat d'actions autrement que sur un marché réglementé.

ARTICLE 45 - DISTRIBUTIONS

45.1 Conformément à la réglementation SIR, la Société n'est pas tenue de constituer ou maintenir une réserve légale.



La Société affecte ses bénéfices en conformité avec la réglementation SIR. Elle doit distribuer à ses actionnaires et dans les limites prévues par le Code des sociétés et des associations et la réglementation SIR, un dividende dont le montant minimum est prescrit par la réglementation SIR.

45.2 La Société peut distribuer un dividende optionnel, avec ou sans complément en espèces.

ARTICLE 46 - DIVIDENDES

46.1 Le paiement des dividendes se fait aux époques et aux endroits désignés par l'administrateur unique.

L'administrateur unique peut, sous sa propre responsabilité, décider, conformément à la loi, le paiement d'acomptes sur dividendes; il fixe le montant de ce(s) acompte(s) et la date de leur paiement.

46.2 Les dividendes de titres nominatifs et tantièmes non réclamés dans les cinq (5) ans de leur exigibilité sont prescrits.

ARTICLE 47 - MISE A DISPOSITION

Les rapports financiers annuels et semestriels de la Société, lesquels contiennent les comptes annuels et semestriels de la Société, ainsi que les rapports du ou des commissaires, sont mis à la disposition des actionnaires conformément aux dispositions applicables aux émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé et à la réglementation SIR.

Les rapports annuels et semestriels de la Société sont placés sur le site internet de la Société.

Une copie des rapports annuels et semestriels est en outre disponible gratuitement sous la forme d'une brochure qui est envoyée à tout actionnaire nominatif et que tout actionnaire peut demander à la Société.

ARTICLE 48 - DISSOLUTION

48.1 En cas de perte de la moitié ou des trois quarts du capital, l'administrateur unique doit soumettre à l'assemblée générale la question de la dissolution, conformément au Code des sociétés et des associations.

48.2 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. S'il résulte de

l'état résumant la situation active et passive de la Société établi conformément au Code des sociétés et des associations que tous les créanciers ne pourront pas être remboursés intégralement, la nomination du (des) liquidateur(s) dans les statuts ou par l'assemblée générale doit être soumise au président du tribunal de l'entreprise, sauf s'il résulte de cet état résumant la situation active et passive que la Société n'a des dettes qu'à l'égard de ses actionnaires et que tous les actionnaires qui sont les créanciers de la Société confirment par écrit leur accord concernant la nomination.

A défaut de nomination de liquidateur(s), l'administrateur unique de la Société est considéré de plein droit comme liquidateur à l'égard des tiers, sans toutefois disposer des pouvoirs que la loi et les statuts accordent en ce qui concerne les opérations de liquidation au liquidateur nommé dans les statuts, par l'assemblée générale ou par le tribunal.

48.3 L'assemblée générale détermine les pouvoirs et les émoluments des liquidateurs et fixe le mode de liquidation. Elle conserve le pouvoir de modifier les statuts si les besoins de la liquidation le justifient.

L'assemblée générale est convoquée, constituée et tenue, pendant la liquidation, conformément aux dispositions du titre 5 des présents statuts, le ou les liquidateurs exerçant, s'il y a lieu, les prérogatives de l'administrateur unique. Un des liquidateurs la préside ; en cas d'absence ou d'empêchement du ou des liquidateur(s), l'assemblée générale élit elle-même son président. Les copies ou extraits des procès-verbaux de ses décisions, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par le ou les liquidateur(s).

48.4 Après règlement du passif et des frais de liquidation ou consignation des sommes nécessaires à cet effet ainsi qu'après l'assemblée générale de clôture de la liquidation, le produit de la liquidation sera réparti entre toutes les actions. Si le produit net ne permet pas de rembourser toutes les actions, les liquidateurs remboursent par priorité les actions libérées dans une proportion supérieure jusqu'à ce qu'elles soient sur un pied d'égalité avec les actions libérées dans une moindre proportion ou procèdent à des appels de fonds complémentaires à charge des propriétaires de ces dernières.

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

TITRE HUIT DISPOSITIONS GENERALES ET TRANSITOIRES

ARTICLE 49 - COMMUNICATION



[Handwritten signatures and initials]

Les actionnaires, les titulaires de titres émis par la Société, les administrateurs et le commissaire peuvent communiquer à la Société une adresse électronique à l'effet de communiquer avec celle-ci. La Société peut utiliser cette adresse jusqu'à ce que la personne concernée lui communique une autre adresse ou son souhait de ne plus communiquer par courrier électronique. La Société communique par courrier ordinaire avec les personnes pour lesquelles elle ne dispose pas d'une adresse électronique.

ARTICLE 50 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présents statuts, faute de domicile élu en Belgique et notifié à la Société, les administrateurs de l'administrateur unique, tout commissaire, dirigeant effectif, liquidateur de la Société non domicilié en Belgique, sont censés avoir élu domicile au siège où toutes communications, sommations, assignations ou significations peuvent leur 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 51 - COMPETENCE JUDICIAIRE

En cas de litiges entre un actionnaire, obligataire, administrateur, délégué à la gestion journalière ou commissaire, liquidateur de la Société ou de l'administrateur unique, ou un de leurs mandataires, entre eux ou avec la Société, relatifs aux affaires de la Société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux de l'entreprise du siège de la Société, à moins que la Société n'y renonce expressément.

ARTICLE 52 - DROIT COMMUN

Les clauses des présents statuts qui sont contraires aux dispositions impératives du Code des sociétés et des associations ou de la réglementation SIR sont considérées comme 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 (parties des) clauses statutaires.

Par conséquent les dispositions de ces législations et réglementations auxquelles il serait irrégulièrement dérogé sont censées faire partie intégrante des statuts.

ARTICLE 53 - ADAPTATIONS LEGALES

En cas de modification législative, l'administrateur unique est autorisé à adapter les présents statuts aux futurs textes légaux qui pourraient modifier lesdits statuts. Cette autorisation ne vise explicitement qu'une mise en conformité par acte notarié.

ARTICLE 54 - HISTORIQUE DU CAPITAL

Lors de l'assemblée générale extraordinaire tenue devant le notaire Sylvain Linker, à Jumet, le 26 février 1999, l'assemblée a décidé d'augmenter le capital à concurrence de cent trente-huit mille quatre cent vingt-cinq (138.425) francs pour le porter de deux cent millions quatre cent quatre-vingt-deux mille sept cent dix (200.482.710) francs à deux cent millions six cent vingt et un mille cent trente-cinq (200.621.135) francs, par la création de cent trente-six (136) parts de capital sans désignation de valeur nominale, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes et participant aux bénéfices à partir du 1^{er} septembre 1998, sauf le dividende relatif à l'exercice précédent, destinées à être échangées avec les actions non annulées de la société apporteuse.

Aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, à Charleroi, le 6 octobre 2000, l'assemblée a décidé :

- d'augmenter le capital, à concurrence de quatre cent soixante mille (460.000) francs, pour le porter à deux cent un millions quatre-vingt-un mille cent trente-cinq (201.081.135) francs, par la création de neuf cent quatre-vingt-six (986) actions nouvelles, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes. Elles ne participeront aux distributions éventuelles des bénéfices de la société qu'à partir du 1^{er} avril 2000;
- de convertir le capital s'élevant à deux cent un millions quatre-vingt-un mille cent trente-cinq (201.081.135) francs en quatre millions neuf cent quatre-vingt-quatre mille six cent septante et un virgule treize (4.984.671,13) euros;
- d'augmenter le capital, à concurrence de quinze mille trois cent vingt-huit virgule quatre-vingt-sept (15.328,87) euros, pour le porter de quatre millions neuf cent quatre-vingt-quatre mille six cent septante et un virgule treize (4.984.671,13) euros à cinq millions (5.000.000) d'euros, sans création d'actions nouvelles, par incorporation au capital d'une somme de quinze mille trois cent vingt-huit virgule quatre-vingt-sept (15.328,87) euros, à prélever sur les résultats reportés de la société tels qu'ils figurent dans les comptes annuels arrêtés au 30 septembre 1999, approuvés par l'assemblée générale ordinaire du 14 décembre 1999.



[Handwritten signatures and initials]

Suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le 30 septembre 2004, l'assemblée générale a décidé d'augmenter le capital, à concurrence d'un million sept cent mille euros (1.700.000,00 €), pour le porter à six millions sept cent mille euros (6.700.000,00 €), par la création de deux cent septante-deux mille huit cent neuf (272.809) actions nouvelles, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes.

Suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Jean-Philippe Matagne, à Charleroi, le 16 novembre 2010, le gérant statutaire de WEB SCA, étant WEB SA, agissant elle-même par son conseil d'administration, dans le cadre du capital autorisé, a décidé d'augmenter le capital par souscription publique en espèces, à concurrence d'un montant maximum de 2.512.498,18 € (hors primes d'émission) et par l'émission de maximum 863.546 actions, sans désignation de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages, avec participation aux résultats à partir du 1^{er} octobre 2010.

Suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, le 8 décembre 2010, il a été constaté que l'augmentation était réalisée à concurrence de 2.512.498,18 € par la création de 863.546 actions nouvelles sans mention de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages, avec participation aux résultats à partir du 1^{er} octobre 2010. Le capital a été ainsi porté de 6.700.000,00 € à 9.212.498,18 €, représenté par trois millions cent soixante-six mille trois cent trente-sept (3.166.337) actions.

Suivant procès-verbal dressé par le notaire associé Hubert Michel, à Charleroi, le 30 juin 2011, l'assemblée générale a décidé d'augmenter le capital à concurrence de 787.501,82 € pour le porter de 9.212.498,18 € à 10.000.000,00 €, sans création d'actions nouvelles et par incorporation du compte prime d'émission à due concurrence.

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.819.133 ce qui représente 57,45 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par voix 1.795.022 pour (98,67%), 520 abstention et 24.111 voix contre.

Le gérant de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

4.5. Hypothèse dans laquelle l'entière des modifications aux statuts proposées aux points 1, 2 et 3 de l'ordre du jour ne sont pas approuvées :

Sans objet.

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.819.133 ce qui représente 57,45 % (arrondis) du capital de la Société.

Le vote exprimé est le suivant : voix 1.795.022 pour (98,67%), zero abstention et 24.111 voix contre.

CINQUIEME RESOLUTION

E - OPERATION ASSIMILEE A UNE FUSION PAR ABSORPTION - ABSORPTION DE LA SOCIETE ANONYME « BUSINESS PARK ALLEUR » PAR LA SOCIETE

5. Formalités préalables à l'opération assimilée à une fusion par absorption.

5.1. L'assemblée prend connaissance du projet d'opération assimilée à une fusion par absorption établi par le Gérant de la Société (société absorbante) et le conseil d'administration de la société anonyme BUSINESS PARK ALLEUR (société absorbée), dont toutes les actions sont détenues par la Société, dont le siège est établi à 29, avenue Jean Mermoz, 6041 Gosselies, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0629.952.939 (la société absorbée), conformément à l'article 12:50 du CSA, déposé par chacune des sociétés appelées à fusionner au greffe du Tribunal de l'Entreprise du Hainaut, division Charleroi le 30 juin 2021, soit six (6) semaines au moins avant la tenue de la présente assemblée générale extraordinaire, publié aux Annexes du Moniteur belge le 8 juillet 2021 sous le numéro 21081460 (pour la société absorbante) et le 8 juillet 2021 sous le numéro 21081459 (pour la société absorbée) et mis à disposition sur le site internet de la Société le 30 juin 2021. Tout actionnaire a pu obtenir sans frais une copie de ce projet de fusion, conformément à l'article 12:51, § 1^{er} du CSA.

5.2. L'assemblée confirme que les documents visés à l'article 12:51, § 2 du CSA, tels que visés au point « DOCUMENTS MIS A LA



[Handwritten signatures and initials]

DISPOSITION DES ACTIONNAIRES » ci-avant, ont été mis à disposition gratuitement à disposition des actionnaires sur le site internet de la Société pendant une période ininterrompue d'un mois au moins commençant avant la tenue de la présente assemblée générale conformément à l'article 12:51, § 4 du CSA, avec la possibilité de télécharger et d'imprimer lesdits documents.

6. Description détaillée des éléments dont le transfert requiert l'accomplissement de formalités de publicité conformément à l'article 12:14, al. 2 du CSA.

A l'instant intervient la société anonyme **BUSINESS PARK ALLEUR**, ayant son siège à Charleroi (6041-Gosselies), Avenue Jean Mermoz 29, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0629.952.939, société absorbée

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire associé Catherine Jadin, à Waremme, le 11 mai 2015, publié aux annexes du Moniteur belge du 13 mai suivant, sous le numéro 15308070. Dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu suivant procès-verbal dressé par Jean-Philippe Matagne, notaire à Charleroi, le 18 février 2020, publié auxdites annexes du 12 mars 2020 suivant, sous le numéro 20039212.

Ici représentée par un mandataire Madame Caroline WAGNER, domiciliée à 1380 Lasne, rue de la Lasne, 94

Nommée à cette fonction par décision de l'assemblée générale de la société absorbée suivant procès-verbal dressé ce jour par le notaire soussigné.

Laquelle déclare :

- que par cette opération, la SA BUSINESS PARK ALLEUR transfère l'intégralité de son patrimoine, activement et passivement, à la SCA W.E.B.
- que fait notamment partie du patrimoine actif et passif transféré, le bien immeuble suivant :

Désignation de l'immeuble

COMMUNE D'ANS – 3^{ème} DIVISION – LONCIN :

Un immeuble rue Alfred Deponthière, 40, cadastré en nature de bâtiment bureau, section B numéro 0042Z2P0000 pour 39 ares

89 centiares, même contenance d'après titre (anciennement cadastré numéro 42 X partie).

Origine de propriété

Le bien appartient à la société anonyme "BUSINESS PARK ALLEUR" pour l'avoir acquis de l'association sans but lucratif "Association régionale de santé et d'identification animales", en abrégé "A.R.S.I.A.", aux termes d'un acte reçu par Catherine JADIN, notaire associé à Waremme, à l'intervention d'Antoine DECLAIRFAYT, notaire associé à Assesse, le 21 mai 2015, transcrit au bureau des hypothèques de Liège III sous la référence 37-T-02/06/2015-04913

Situation hypothécaire et locative

La société absorbée, par son représentant préqualifié, déclare que l'immeuble transféré est quitte et libre de toutes dettes, hypothèques, privilèges ou charges quelconques.

Les membres de l'assemblée déclarent avoir parfaite connaissance de la situation locative de l'immeuble transféré et des transcriptions hypothécaires éventuelles qui en résultent et notamment du bail consenti par acte du notaire Lionel DUBUISSON, à Liège, le 10 mai 2019, transcrit au bureau Sécurité juridique LIEGE 3 sous la référence 37-T-14/05/2019-04064

Conditions spéciales – Lotissement

Les comparants déclarent avoir parfaite connaissance des conditions spéciales figurant dans les titres de propriété prérelatés, qui sont les suivantes :

« CONDITIONS SPECIALES

A l'acte reçu le vingt-quatre juin mil neuf cent soixante-trois par les Notaires MOREAU de MELEN à Liège et GLESNER à Alleur, dont question à l'origine de propriété, il était expressément stipulé ce qui suit :

« V.- La partie acquéreuse aura l'obligation de clôturer à ses frais, les deux lots présentement acquis vers les parties venderesses.

Ces clôtures seront établies à cheval sur l'axe de la ligne séparative des héritages.

Dans le cas où la partie acquéreuse construirait un bâtiment à la limite séparative, le mur ou les murs de ce bâtiment vers les parties venderesses, seraient également construits sur l'axe de la ligne séparative des héritages.



Handwritten signatures and initials in black ink, including a large '45- n/l' at the top left and several scribbled marks below the seal.

La partie acquéreuse ne pourra jamais réclamer le coût de la mitoyenneté de ces clôtures et murs à l'Association sans but lucratif « ASSOCIATION PROVINCIALE L'INSEMINATION ARTIFICIELLE DE LIEGE » ou ses ayants-droit. Elle ne pourra réclamer le coût de la mitoyenneté, du côté de Madame de HARENNE, qu'aux acquéreurs des parcelles contigües et dans la mesure où ces acquéreurs s'en serviront.

»

A l'acte reçu le six juillet mil neuf nonante-neuf par le Notaire PICARD à Alleur, dont question à l'origine de propriété, il était expressément stipulé ce qui suit :

CONDITIONS SPECIALES — SERVITUDES.

Acte de division :

La partie venderesse comme le Notaire soussigné ont informé l'acquéreur, qui le reconnaît, des prescriptions spéciales et servitudes reprises à l'acte de division du dix-huit décembre mil neuf cent nonante-six reçu par le Notaire soussigné, notamment pour en avoir reçu copie antérieurement aux présentes.

Le vendeur subroge purement et simplement l'acquéreur, qui accepte, dans les droits et obligations pouvant résulter de ces clauses pour autant qu'elles soient encore d'application. »

La présente vente a lieu en outre aux charges, clauses et conditions reprises dans l'acte de division du lotissement et ses annexes reçu par le notaire Picard, à Alleur, en date du dix-huit décembre mil neuf cent nonante-six, et dont question à l'origine de propriété.

L'acquéreur déclare et reconnaît avoir été complètement informé par le notaire instrumentant du contenu de cet acte de division et de ses annexes, contenant cahier des charges afférent au lotissement en cause.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie de cet acte de division et de ses annexes au moins cinq jours ouvrables avant les présentes et en avoir pris effectivement connaissance antérieurement aux présentes. Il dispense le notaire soussigné, qui les a commentés, de les reproduire dans le présent acte. L'acquéreur déclare en outre bien comprendre, vouloir s'y soumettre et confirme que le présent acte et ledit acte de division, y compris ses annexes, forment un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique et recevoir en conséquence pleine force exécutoire. Ainsi l'acquéreur sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations du dit acte et de ses annexes à raison du bien présentement vendu. Il s'engage à les respecter et à les imposer à son tour à ses ayants-droit à tous titres. »

La société absorbante, bénéficiaire du transfert, est subrogée dans tous les droits et obligations de la société absorbée, résultant des actes prérelatés, et s'engage à les imposer à ses successeurs et ayants droit à tout titre.

En ce qui concerne le lotissement précité, la société absorbante déclare avoir une parfaite connaissance de l'acte de division et de ses annexes pour dont elle déclare posséder une copie. Elle dispense expressément le notaire de les reproduire au présent acte.

Tous les actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance, y compris les baux relatifs au bien, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de l'acte de division ainsi que de ses annexes et qu'il s'oblige à s'y soumettre, tant pour lui-même que pour ses héritiers, successeurs et ayants droit à tous titres.

Prescriptions urbanistiques

A/ Affectation prévue par les plans d'aménagement

La société absorbée déclare que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : le bien est situé : zone d'activité économique
- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivrés après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de 2 ans.

Interrogée par lettre recommandée du 8 juillet 2021, la Commune de ANS n'a pas répondu au notaire dans le délai légal de 30 jours. En conséquence, les comparants ont requis le notaire de passer l'acte en dépit du défaut de réponse de ladite commune.

B/ Absence d'engagement

La société absorbée déclare qu'elle ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

Elle ajoute que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

C/ Situation existante

La société absorbée déclare et garanti qu'elle n'a pas réalisé d'acte ou travaux constitutifs d'une infraction urbanistique en vertu de l'article D.IV.1, § 1er, 1°, 2° ou 7° du CoDT et qu'aucun procès-verbal

46- n/s



Handwritten signatures and initials, including a large '1' and several stylized signatures.

d'infraction n'a été dressé par l'autorité compétente. Elle garantit en particulier l'affectation actuelle du bien transféré.

Elle déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

D/ Information générale

Il est en outre rappelé que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

E/ La société absorbée déclare que le bien n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique.

F/ La société absorbée déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT;
- n'a pas fait et ne fait pas l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites à réaménager;
- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

Etat du sol

Les parties sont informées des obligations résultant du décret du 1er mars 2018, entré en vigueur le 1er janvier 2019, relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

A. Information disponible

- L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du **05/07/2021**, énonce ce qui suit :

« *SITUATION DANS LA BDES*

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : Non

Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : Non

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols

MOTIF (S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art.12 §2, 3) Néant

MOTIF (S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUEPOUR LE SOL (Art. 12 §2, 3) Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4) Néant »

- Le cédant ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant les présentes, du contenu de l'extrait conforme.
- Le cessionnaire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme préalablement par courriel.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner aux biens, le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : Bureaux.

2) Le cédant prend acte de cette déclaration.

D. Information circonstanciée

47- 2011



Handwritten signatures and initials in black ink, including a large 'A' and other illegible marks.

Le cédant déclare, sans que le cessionnaire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, la société absorbée déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau.

Le fait que le bien ne semble pas situé dans une telle zone, n'est cependant pas une garantie qu'aucune inondation ne s'y produira jamais.

CertIBEau

La société absorbée déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Les parties sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

Conditions générales du transfert

- 1) Le transfert est fait sous les garanties ordinaires de fait et de droit.

Du point de vue comptable et fiscal, l'opération assimilée à une fusion par absorption aura un effet rétroactif au 1er septembre 2021 à 0:00:01 CET, de sorte que toutes les opérations réalisées par BUSINESS PARK ALLEUR à partir du 1er septembre 2021, seront considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la Société.

- 2) Le transfert comprend la totalité de l'actif et du passif de la SA BUSINESS PARK ALLEUR et la Société, bénéficiaire du transfert, est subrogée dans tous les droits et obligations de la société absorbée en ce qui concerne les droits et biens transférés.

En conséquence :

- Le transfert est fait à charge, pour la Société, société absorbante, de :
 - supporter la totalité du passif envers les tiers, d'exécuter tous les engagements et toutes les obligations de la SA BUSINESS PARK ALLEUR en ce qui concerne les biens et droits transférés ;
 - respecter et exécuter tous accords ou engagements que la société absorbée aurait pu conclure soit avec tous tiers, soit avec son personnel, direction, employés et ouvriers, ainsi que tous accords et engagements obligeant la société absorbée à quelque titre que ce soit, au sujet des biens transférés ;
 - supporter, à partir du 1^{er} septembre 2021 à 00:00:01 CET, tous impôts, contributions, taxes, primes et cotisations d'assurances, généralement toutes les charges quelconques, ordinaires ou extraordinaires, qui grèvent ou pourront grever les biens transférés et qui sont inhérents à leur propriété et à leur exploitation.

- Le transfert comprend notamment :
 - d'une manière générale tous les droits, créances, actions judiciaires et extrajudiciaires, recours administratifs, garanties personnelles ou réelles et autres, dont bénéficie ou est titulaire pour quelque cause que ce soit, dans le cadre du transfert, la société absorbée, à l'égard de tous tiers, y compris les administrations publiques;
 - les archives et documents comptables de la société absorbée, à charge pour la société absorbante de les conserver.

Les biens sont transférés dans l'état où ils se trouvent.
La Société déclare avoir parfaite connaissance des biens et droits transférés et ne pas en exiger de description.

3) La société absorbante doit continuer, pour le temps restant à courir, tous contrats contre l'incendie et autres risques qui pourraient exister relativement aux biens transférés, ainsi que tous abonnements aux services des eaux, gaz et électricité, et en payer les primes et redevances à compter de leurs plus prochaines échéances. Elle doit, s'il y a lieu, se conformer aux prescriptions des actes de base.

4) En ce qui concerne l'immeuble :

- Il est transféré :

48-02-21



[Handwritten signatures]

- sans garantie d'absences de vices, même cachés, ni de la contenance, toute différence constatée, même supérieure à un vingtième, faisant profit ou perte pour la société absorbante, bénéficiaire du transfert ;
 - avec toutes les servitudes qui peuvent l'avantager ou le grever et sans recours de ce chef contre la société absorbée.
- Tous droits et actions qui pourraient appartenir à la société absorbée à la suite de dommages causés par des exploitations ou des industries font partie du transfert.
 - Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simples renseignements.
 - L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription du présent acte pour quelque cause que ce soit.

Absence d'attribution d'actions

L'assemblée constate qu'en application des articles 12:13, alinéa 2, et 12:57 du CSA, aucune action de la société absorbante ne peut être attribuée à la société absorbante elle-même, en échange des actions qu'elle détient dans la société absorbée, dissoute sans liquidation.

En conséquence, le transfert de l'intégralité du patrimoine de la société absorbée, dissoute sans liquidation, ne donne lieu à aucune création ni attribution d'action de la société absorbante, ni au paiement d'aucune soulte en espèces ou autrement.

Livres et documents

Les livres et documents de la société absorbée seront conservés au siège de la société absorbante pendant la période prévue par la loi.

7. Communication des modifications éventuelles dans la situation de la société absorbante et de la société absorbée intervenues depuis la date d'établissement du projet de fusion.

Il n'y a pas eu de modifications sensibles dans la situation de la société absorbante et de la société absorbée intervenues depuis la date d'établissement du projet de fusion.

8. Opération assimilée à une fusion par absorption par la Société de la SA BUSINESS PARK ALLEUR.

L'assemblée générale décide d'approuver l'opération assimilée à une fusion par absorption par la Société de la SA BUSINESS PARK ALLEUR, conformément au projet de fusion, adopté le 22 juin 2021, et déposé au greffe du Tribunal de l'Entreprise du Hainaut, division Charleroi le 30 juin 2021, opération par laquelle la SA BUSINESS PARK ALLEUR transfèrera l'intégralité de son patrimoine, activement et passivement, à la Société, sans émission d'actions nouvelles, et sera dissoute sans liquidation conformément à l'article 12:7 du Code des Sociétés et des Associations.

Du point de vue comptable et fiscal, l'opération assimilée à une fusion par absorption aura un effet rétroactif au 1^{er} septembre 2021 à 00:00:01 CET, de sorte que toutes les opérations réalisées par BUSINESS PARK ALLEUR à partir du 1^{er} septembre 2021, seront considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la Société.

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.819.133 ce qui représente 57,45 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par voix 1.819.133 pour (100%), 0 abstention et 0 voix contre.

Le gérant de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

9. Constatation de la réalisation définitive de l'opération assimilée à une fusion par absorption.

Compte tenu de l'adoption par l'assemblée générale des actionnaires de la société absorbée de décisions concordantes relatives à cette opération, la présente assemblée générale constate la réalisation définitive de cette opération, étant l'opération assimilée à une fusion par absorption par la Société de la SA BUSINESS PARK ALLEUR.

En conséquence, l'intégralité du patrimoine, activement et passivement, de la SA BUSINESS PARK ALLEUR est transféré à la SCA W.E.B., et la SA BUSINESS PARK ALLEUR se trouve dissoute sans liquidation.

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.819.133 ce qui représente 57,45 % (arrondis) du capital de la Société.

49.261



Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature on the right and several smaller ones on the left.

La résolution est adoptée par voix 1.819.133 pour (100%), 0 abstention et 0 voix contre.

Le gérant de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

SIXIEME RESOLUTION
F - OPERATION ASSIMILEE A UNE FUSION PAR
ABSORPTION - ABSORPTION DE LA SOCIETE ANONYME « SPI
LA LOUVIERE » PAR LA SOCIETE

10. Formalités préalables à l'opération assimilée à une fusion par absorption.

10.1. L'assemblée prend connaissance du projet d'opération assimilée à une fusion par absorption établi par le Gérant de la Société (société absorbante) et le conseil d'administration de la société anonyme SPI La Louvière (société absorbée), dont toutes les actions sont détenues par la Société, dont le siège est établi à 29, avenue Jean Mermoz, 6041 Gosselies, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0876.701.440 (la société absorbée), conformément à l'article 12:50 du CSA, déposé par chacune des sociétés appelées à fusionner au greffe du Tribunal de l'Entreprise du Hainaut, division Charleroi le 30 juin 2021, soit six (6) semaines au moins avant la tenue de la présente assemblée générale extraordinaire, publié aux Annexes du Moniteur belge le 8 juillet 2021 sous le numéro 21081457 (pour la société absorbante) et le 8 juillet 2021 sous le numéro 21081458 (pour la société absorbée) et mis à disposition sur le site internet de la Société le 30 juin 2021. Tout actionnaire a pu obtenir sans frais une copie de ce projet de fusion, conformément à l'article 12:51, § 1^{er} du CSA.

10.2. L'assemblée confirme que les documents visés à l'article 12:51, § 2 du CSA, tels que visés au point « *DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DES ACTIONNAIRES* » ci-avant, ont été mis à disposition gratuitement à disposition des actionnaires sur le site internet de la Société pendant une période ininterrompue d'un mois au moins commençant avant la tenue de la présente assemblée générale conformément à l'article 12:51, § 4 du CSA, avec la possibilité de télécharger et d'imprimer lesdits documents.

11. Description détaillée des éléments dont le transfert requiert l'accomplissement de formalités de publicité conformément à l'article 12:14, al. 2 du CSA.

A l'instant intervient la société anonyme SPI La Louvière, ayant son siège à Charleroi (6041-Gosselies), Avenue Jean Mermoz 29, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0876.701.440, société absorbée

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire François Herinckx, à Bruxelles, le 11 octobre 2005, publié aux annexes du Moniteur belge du 27 octobre suivant sous le numéro 05151448. Dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu suivant procès-verbal du notaire Jean-Philippe Matagne, à Charleroi, le 18 février 2020, publié auxdites annexes du 11 mars 2020, sous le numéro 20038707.

Ici représentée par un mandataire Madame Caroline WAGNER, domiciliée à 1380 Lasne, rue de la Lasne, 94

Nommée à cette fonction par décision de l'assemblée générale de la société absorbée suivant procès-verbal dressé ce jour par le notaire soussigné.

Laquelle déclare :

- que par cette opération, la SA SPI La Louvière transfère l'intégralité de son patrimoine, activement et passivement, à la SCA W.E.B..
- que fait notamment partie du patrimoine actif et passif transféré, le bien immobilier suivant :

Désignation de l'immeuble

VILLE DE LA LOUVIERE - 12^{ème} DIVISION - HOUDENG-GOEGNIES

Un immeuble situé Chemin de la Reconversion 15 d'après titre et situé rue Tout Y Faut d'après cadastre, cadastré en nature d'entrepôt section C numéro 0031SP0001 pour 1 hectare 58 ares 46 centiares et d'une superficie mesurée d'1 hectare 58 ares 45 centiares 96 décimilliaires.

Rappel de plan

Tel que le terrain est repris sous "lot Julie Brichant Unit 3" au plan de mesurage dressé par le géomètre Natacha Dupont, le 12 avril 2005, resté annexé à un acte du notaire Alain Aerts à Houdeng-Aimeries, du 29 avril 2005.



Handwritten signatures and initials in black ink, including a large 'A' and several other illegible marks.

Origine de propriété

Le bien appartient à la société anonyme SPI La Louvière pour l'avoir acquis de la société à responsabilité limitée de droit anglais GAZELEY UK LIMITED, aux termes d'un acte reçu par les notaires François HERINCKX et Éric JACOBS, à Bruxelles, le 25 novembre 2005, transcrit au bureau des hypothèques de MONS 1 sous la référence 40-T-30/11/2005-12276.

Situation hypothécaire et locative

La société absorbée, par son représentant préqualifié, déclare que l'immeuble transféré est quitte et libre de toutes dettes, hypothèques, privilèges ou charges quelconques.

Les membres de l'assemblée déclarent avoir parfaite connaissance de la situation locative de l'immeuble transféré et des transcriptions hypothécaires éventuelles qui en résultent et notamment du bail consenti par actes des notaires Gérard Indekeu et Daisy DEKEGEL, le 26 décembre 2017 transcrit au bureau Sécurité juridique MONS 1 sous la référence 40-T-18/01/2018-00353

Conditions spéciales

Les comparants déclarent avoir parfaite connaissance des conditions spéciales figurant dans les titres de propriété prérelatés, qui sont les suivants :

CONDITIONS SPÉCIALES

I. La vente a lieu en outre aux clauses et conditions de l'acte de vente précité, reçu par le Notaire Alain Aerts à Houdeng-Aimeries, prénommé, le 4 août 2005 et reproduites textuellement ci-après :

"L'acte reçu par le Notaire DEBAUCHE, à La Louvière (Belgique), le 29 novembre 2001 contient les stipulations suivantes ici textuellement reproduites :

"Selon plan du géomètre expert, dont mention ci-dessus, Monsieur Denis MEREMANS, de Mons, en date du 22 novembre 2001, le bien, objet des présentes, est grevé d'une servitude de 6 mètres de largeur vers une conduite d'eau en fonte d'une largeur de 250 millimètres et câbles haute tension comme indiqué et repris sous teinte orange au plan précité.

Dans le cadre des travaux d'aménagement, cette conduite et les câbles à haute et basse tension seront déplacés le long de la nouvelle voirie à créer et la servitude mentionnée ci-dessus suivra, le tout à charge de l'acquéreur".

Par les présentes, le vendeur garantit irrévocablement à l'acquéreur que la servitude liée à la canalisation d'eau souterraine d'un diamètre de 250 millimètres visée ci-dessus n'entrave ou ne limite en rien l'utilisation actuelle du bien.

L'acte susdit reçu par le Notaire Alain Aerts à Houdeng-Aimeries, prénommé, le 4 août 2005 contient également les clauses et conditions reproduites textuellement après :

"2) CLAUSES OBLIGATOIRES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES D'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES

a) Le bien acquis par l'acheteur est affecté à l'activité économique suivante :

- réalisation d'un bâtiment à usage de logistique d'une superficie de 58 ares 99 mètres carrés.

b) L'acquéreur s'engage, tant par lui-même que par un tiers, à investir sur ou au sein de l'immeuble acquis, un montant minimum de 5.000.000 €.

Plus spécialement ces investissements se réaliseront sous la forme de la construction d'un bâtiment à usage de logistique.

L'investissement doit avoir débuté dans une durée de 2 ans à compter de ce jour.

3. L'investissement comprend la finition du bâtiment tel qu'il a été réalisé au jour de l'entrée en occupation du bien construit.

L'acquéreur s'engage à respecter tant par lui-même que pour tout tiers qui exercerait une activité sur ou au sein de l'immeuble, à respecter la réglementation environnementale en vigueur.

Si l'acquéreur n'est pas amené à utiliser lui-même le bien ainsi acquis, il s'engage à inclure les mêmes clauses dans toute convention généralement quelconque de mise à disposition.



Le vendeur confirme sa décision du 11 mai 2005 de marquer accord sur la demande de l'acheteur de donner en location le bien dans le cadre d'un bail d'une durée de 12 ans concédé à PHARMA BELGIUM en vue d'y réaliser l'activité de grossiste répartiteur en produits pharmaceutiques et parapharmaceutiques, accessoires, cosmétologie, etc..., achat et stockage de produits pharmaceutiques et parapharmaceutiques, prises de commandes quotidiennes auprès des pharmaciens de la région et livraison aux pharmacies. Cette activité de Pharma Belgium assurera pendant la durée du contrat de bail et dans des circonstances économiques normales, un emploi d'environ 130 personnes.

L'investissement à réaliser sur la parcelle de PHARMA BELGIUM se monte à 2.200.000 € et prendra la forme de mobilier et adaptation de l'immeuble à sa destination.

c) Si l'acquéreur devait cesser son activité économique ou s'il devait manquer à ses obligations telles que décrites ci-dessus, le vendeur est autorisé à procéder au rachat du bien.

Toutefois, ce rachat ne peut intervenir qu'après une mise en demeure demeurée sans effet pendant plus d'un mois.

Le rachat du terrain s'effectue au prix de la vente initiale par le vendeur, adapté en fonction des variations des prix à la consommation.

Dans l'hypothèse où ce prix est supérieur à la valeur vénale du terrain, le rachat s'effectue à cette dernière valeur.

Les bâtiments appartenant à l'acquéreur, à l'exclusion des immeubles par destination et des meubles, sont rachetés à la valeur vénale.

Si la valeur vénale est supérieure au prix de revient comptabilisé, diminué des amortissements admis en matière d'impôts sur le revenu, le rachat s'effectue au dernier prix.

A ce dernier prix, la valeur vénale et le prix de revient sont déterminés par le Comité d'Acquisition.

d) Moyennant l'accord éventuellement conditionnel du vendeur originaire, l'acquéreur peut revendre, louer ou céder des droits réels sur l'immeuble étant entendu que toute convention généralement quelconque doit reproduire les articles de la présente convention.

L'acquéreur ne peut contester ces conditions dans la mesure où elles sont en relation directe ou indirecte avec l'ensemble des obligations définies sub. a) et b) sauf à être constitutives d'un abus de droit manifeste.

3) CLAUSES D'AMENAGEMENT DES PARCS INDUSTRIELS ET D'ACTIVITES ECONOMIQUES MIXTES

Si, dans le cadre de l'aménagement des parcs industriels, I.D.E.A. était amenée à réaliser des travaux d'équipement nécessitant l'utilisation de certaines parcelles de terrains vendues, l'acquéreur s'engage suivant la demande qui lui serait adressée par lettre recommandée, avec préavis de 3 mois, à accorder gratuitement les servitudes ou concessions nécessaires à cet effet, soit à céder lesdites parcelles étant entendu que dans cette hypothèse, la rétrocession devrait s'opérer quant au prix sans perte ni profit pour les parties. D'une manière générale, il est également entendu que lesdites servitudes, concessions ou rétrocessions ne peuvent entraîner aucun inconvénient anormal pour l'acquéreur.

De plus, I.D.E.A. ne pourra exiger la constitution de servitudes ou de concessions ou la rétrocession de certaines parcelles que pour des parcelles non bâties.

4. ENTRETIEN DES BIENS

L'acquéreur s'engage expressément à entretenir et à maintenir dans un état de propreté convenable, les abords des constructions, ainsi que ceux des voies d'accès desservant sa propriété.

De plus, l'acquéreur s'engage à aménager lesdits abords au moyen de pelouses, plantations, rideaux d'arbres, etc ... s'inscrivant dans le cadre de l'esthétique générale des parcs industriels et à se conformer aux directives imposées par les prescriptions urbanistiques en vigueur.

L'acquéreur s'engage en outre à entretenir l'accotement de la voirie bordant son terrain et à réparer les dégâts y occasionnés notamment par le passage ou le stationnement de véhicules.

Les parties constatent que le terrain objet de la présente vente ne borde aucune voirie.

Si la présente clause n'était pas respectée, l'I.D.E.A. se réserverait le droit d'exécuter les travaux de remise en état ou d'aménagement aux frais de l'acquéreur, après injonction lui faite par recommandé et restée sans suite pendant 40 jours ouvrables.

5. PRISES D'EAUX

L'acquéreur s'interdit d'effectuer des forages et des prises d'eaux souterraines (puits, captages, drainages et en général tous les ouvrages et installations, ayant pour objet et pour effet d'opérer un prélèvement d'eau souterraine en ce compris tous les captages de source à l'émergence) sans en avoir préalablement averti l'I.D.E.A.



Handwritten signatures and initials in black ink, including a large '1' and several stylized signatures.

6. Il est donné à connaître aux parties qu'au cas où une discordance pourrait être constatée entre les conditions figurant au présent acte et les stipulations du décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques, ces dernières prévaudront.

L'acquéreur sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des dites clauses, et ce sans recours contre lui, pour autant que ces clauses soient encore d'application.

II. L'acquéreur reconnaît que l'acquisition du bien a lieu dans le cadre de la construction, par le vendeur, d'un parc d'activités économiques en vertu de la loi du 30 décembre 1970 et du Décret de la Région Wallonne du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques.

Autorisation spéciale et modifications des conditions imposées par l'I.D.E.A. Hennuyère

Qui plus est, les parties reconnaissent que, conformément aux dispositions de l'article 21 du Décret de la Région Wallonne du 11 mars 2004, le présent contrat doit reproduire, outre les mentions prévues par ledit décret, les conditions qui doivent être imposées par l'I.D.E.A. Hennuyère reprises dans un courrier adressé par cette dernière le 29 août 2005 aux conseils du vendeur et dont les parties ont connaissance pour en avoir reçu copie antérieurement aux présentes et reproduites ci-après :

"Objet : Autorisation de revente du lot "Julie Brichant Unit 3"

En vertu du mandat que m'a octroyé le Conseil d'Administration de l'I.D.E.A., siégeant en séance le 22 juin 2005, j'autorise la société GAZELEY UK à vendre le lot "Julie Brichant Unit 3" situé dans le périmètre des extensions de la plate-forme logistique de La Louvière (Garocentre), à la société SPI LA LOUVIERE SA dont le siège social est situé Avenue Louise, 251 – Bte 14 à 1000 Bruxelles.

Cet accord est conditionné à la reprise dans l'acte des clauses obligatoires imposées par les articles 20 et 21 du Décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques qui portent dans le cas présent sur :

- l'activité : SPI LA LOUVIERE SA sera propriétaire du centre de distribution de 5899 m² construit par GAZELEY UK et le donnera en location ;

- l'emploi : un emploi minimum de 25 personnes est garanti par SPI LA LOUVIETE SA à compter du jour de l'expiration du bail avec la société PHARMA BELGIUM SA ;

- l'investissement a été réalisé par GAZELEY UK et se monte à 5.000.000 €.

Je vous rappelle que le Conseil d'Administration du 22 juin 2005 a confirmé sa décision du 11 mai 2005 de marquer accord sur la location du bien dans le cadre d'un bail à 12 ans à PHARMA BELGIUM en vue d'y réaliser l'activité de grossiste répartiteur en produits pharmaceutiques et parapharmaceutiques, accessoires, cosmétologie, etc ... achat et stockage de produits pharmaceutiques et parapharmaceutiques, prises de commandes quotidiennes auprès des pharmaciens de la région et livraison deux à trois fois par jour aux pharmacies. Cette activité assurera dans des circonstances économiques normales un emploi, équivalent à 130 personnes. L'investissement à réaliser sur la parcelle par PHARMA BELGIUM se monte à 2.950.000 € et prendra la forme de mobilier et adaptation de l'immeuble à sa destination. Le contrat de location doit également reprendre les clauses imposées par le Décret du 11 mars relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques.

J'autorise par la présente, GAZELEY UK et/ou SPI LA LOUVIERE à adapter la clause d'emploi de la société PHARMA BELGIUM de la façon suivante :

" Pendant la durée du bail de PHARMA BELGIUM SA, PHARMA BELGIUM SA mettra en œuvre tous ses efforts afin d'assurer, dans des circonstances économiques normales, un emploi équivalent à plus ou moins 100 personnes, avec la possibilité d'en externaliser 35.

Le compromis de vente entre GAZELEY UK et SPI LA LOUVIERE devra être passé dans un délai de 4 mois. Je vous demande de me communiquer la date de passation dès que celle-ci sera fixée.

Dans l'attente de vous lire, je vous prie d'agréer, Chers Maîtres, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur Général,
(Signé) Jean-François ESCARMELLE".

III. L'acquéreur reconnaît que l'acquisition du bien est réalisée dans le cadre de la construction, par le vendeur, d'un parc destiné à des activités de logistique appelé "Magna Park".



Handwritten signatures and initials, including a large '1' and several scribbled marks.

Ce parc, comptera au jour de son achèvement, d'une part, des parties privatives sur lesquelles auront été édifiés les bâtiments destinés aux activités de logistique et, d'autre part, des parties destinées à l'usage commun de toutes ces parcelles privatives.

Ces dernières parties, ci-après désignées comme "parties communes", seront déterminées au fur et à mesure du développement du parc de logistique "Magna Park" et auront pour objet d'être adjacentes aux parcelles privatives, d'accueillir les infrastructures nécessaires à l'exploitation du parc de logistique et d'incorporer dans le parc de logistique "Magna Park" toute parcelle qui y serait nécessairement située, sans pouvoir être affecté aux destinations décrites ci-dessus.

Afin de permettre le développement de "Magna Park" dans le respect d'une harmonie et de caractéristiques identiques pour chacune et l'ensemble des parties communes, il a été décidé que la société privée à responsabilité limitée de droit belge (SPRL) appelée "MAGNA PARK BELGIUM COMMON PARTS" se portera acquéreur de chaque partie de terrain qui sera définie, au jour de l'achèvement du parc, comme une partie commune à l'ensemble des parcelles privatives composant le parc logistique "Magna Park".

Par le présent contrat, le vendeur garantit expressément (i) qu'il financera et assumera seul tous les frais liés à l'achat susmentionné des parties communes et aux travaux de développement qui devront être réalisés par la société MAGNA PARK BELGIUM COMMON PARTS et (ii) que les frais liés à l'achat susmentionné ne seront pas assumés directement ou indirectement par l'acquéreur ou le locataire.

Les droits et obligations des propriétaires et des occupants de l'ensemble ou d'une partie des terrains, lots de volumes et, plus généralement, d'immeubles, ouvrages ou droits immobiliers situés dans le "Magna Park" et relatifs à la construction, à l'entretien et à l'affectation de constructions et ouvrages, à l'aménagement et à l'entretien des espaces libres de constructions, à la gestion des équipements et des services communs, à l'installation d'enseigne et, plus généralement, à tous les éléments qui permettent de conserver l'homogénéité et la qualité architecturale et environnementale et de maintenance du "Magna Park", seront définis dans un document appelé "Charte Magna Park".

L'acquéreur déclare et reconnaît avoir une parfaite connaissance de la "Charte Magna Park".

L'acquéreur sera subrogé à compter de ce jour dans tous les droits et obligations stipulés dans la Charte susmentionnée, dont il déclare avoir reçu un exemplaire.

Le vendeur garantit que les frais liés à l'achat du terrain et aux travaux de construction relatifs à l'infrastructure du Magna Park (par exemple les canalisations d'eau, les postes de nettoyage hydraulique et les zones de parking, les clôtures, les équipements de sécurité, les réservoirs d'eau destinés aux sprinklers, la loge du gardien, les locaux destinés à l'équipe de gestion, les équipements de stockage et de traitement des déchets, les zones tampon et les zones vertes, et cætera), requise par la "Charte Magna Park" et à l'exclusion des frais relatifs à la maintenance du Magna Park, ne seront pas assumés directement ou indirectement par l'acquéreur ou le locataire.

Par conséquent, ladite Charte est tenue ici pour reproduite dans toute sa teneur et l'acquéreur s'engage à s'y conformer à tout moment, tant pour lui-même que pour ses ayants droit et successeurs à tous titres.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance, y compris les baux relatifs au bien vendu par le présent contrat, devront contenir la mention expresse que la nouvelle partie intéressée a connaissance de la Charte mentionnée ci-dessus et qu'elle s'oblige à s'y conformer tant pour elle-même que pour ses ayants droit et successeurs à tous titres.

Afin de permettre la gestion dans les conditions sus rappelées de ces parties communes, la présente vente est consentie sous les conditions résolutoires suivantes :

1. Engagement irrévocable d'achat :

L'acquisition du bien emporte de manière indissociable l'engagement d'achat irrévocable de parts sociales de la société privée à responsabilité limitée de droit belge (SPRL) Magna Park Belgium Common Parts, tel que stipulé dans le présent contrat.

Cet engagement est consenti conjointement à la société privée à responsabilité limitée de droit belge "GAZELEY BELGIUM" et la société de droit anglais "GAZELEY LIMITED", seuls associés de la SPRL Magna Park Belgium Common Parts.

54- nblc



Handwritten signatures and initials, including a large '1' and a signature that appears to be 'A. B.'.

Cet engagement est consenti pour une période indéterminée et autorise ses bénéficiaires, au jour de leur choix, à appeler l'acquéreur afin que celui-ci achète le nombre de titres ci-après défini dans le capital de la SPRL Magna Park Belgium Common Parts.

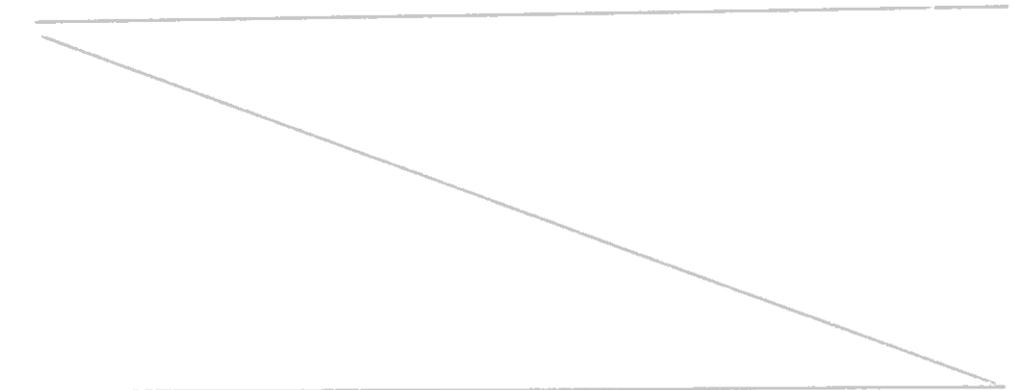
La valeur d'acquisition de chaque part sociale est d'ores et déjà fixée à sa valeur nominale laquelle est et restera de 100 €.

La quote-part du capital social de la société privée à responsabilité limitée "Magna Park Belgium Common Parts" qui devra être détenue par l'acquéreur après l'exercice de son engagement d'achat sera déterminée sur la base du pourcentage que représentera la superficie du terrain qui fait l'objet de la présente vente par rapport à la superficie totale du parc Magna Park au jour de son achèvement après déduction de la surface des parties communes. Le prix total d'acquisition des parts sociales ne peut excéder 3.000 €.

La présente condition résolutoire est expressément acceptée par l'acquéreur qui, dans l'hypothèse où il viendrait à céder le bien objet de la présente vente, est tenu de faire reprendre ledit engagement par le nouvel acquéreur du bien, tout en restant tenu conjointement et solidairement, avec tous les acquéreurs successifs, du respect de cet engagement. Toutefois, l'acquéreur sera déchargé de la présente responsabilité conjointe et solidaire en dressant au vendeur une attestation émanant d'un notaire et établissant que la présente condition résolutoire a été reprise par son acquéreur qui a consenti d'être solidairement responsable dans les mêmes conditions.

Après l'exercice de l'engagement irrévocable d'achat et l'acquisition corrélative des parts sociales de la société privée à responsabilité limitée "Magna Park Belgium Common Parts", toute cession du bien sera consentie sous la même condition résolutoire de l'acquisition des parts sociales correspondantes de la société privée à responsabilité limitée "Magna Park Belgium Common Parts".

2. Mandats :



Aux fins du respect de l'objectif de développement ordonné du site, l'acquéreur octroie en outre, à titre de condition résolutoire de la présente vente, (i) un mandat de gestion permanent à la société privée à responsabilité limitée "Magna Park Belgium Common Parts" en vue de l'entretien des parcelles constituant les parties communes ainsi (ii) qu'un mandat permanent pour l'engagement des dépenses nécessaires à l'exercice de cette gestion, et qui seront répercutées à l'acquéreur au prorata du pourcentage que représentera la superficie du terrain, qui fait l'objet de la présente vente, par rapport à la superficie totale du parc Magna Park, après déduction de la superficie des parties communes, arrêté au 31 décembre de chaque année.

Par le présent contrat, le vendeur garantit expressément (i) qu'il financera et assumera seul tous les coûts liés à l'achat des parties communes et des travaux de développement incombant à la société privée à responsabilité limitée "Magna Park Belgium Common Parts" et (ii) que les coûts liés à l'achat des parties communes ne seront pas supportés directement ou indirectement par l'acquéreur ou le locataire du bien.

Ces mandats seront octroyés à la société privée à responsabilité limitée "Magna Park Belgium Common Parts" et leurs termes et conditions feront l'objet d'un acte sous seing privé à conclure entre l'acquéreur et la société privée à responsabilité limitée "Magna Park Belgium Common Parts" dans un délai de 2 mois à compter de ce jour et dont le modèle a été donné à l'acquéreur.

L'acquéreur déclare expressément avoir pris connaissance de ce modèle et en avoir accepté le contenu.

La présente condition résolutoire est expressément acceptée par l'acquéreur qui, dans l'hypothèse où il viendrait à céder, louer, sous quelque forme que ce soit le bien objet de la présente vente, est tenu de la faire reprendre par son acquéreur ou locataire, tout en demeurant tenu solidairement et conjointement avec tous les acquéreurs successifs de son respect dans les mêmes termes et délais.

Toutefois, l'acquéreur sera déchargé de la présente responsabilité conjointe et solidaire en adressant au vendeur une attestation émanant d'un notaire et établissant que la présente condition résolutoire a été reprise par son acquéreur qui a consenti d'être solidairement responsable dans les mêmes conditions.

55 - nln



[Handwritten signatures and initials]

Jusqu'à la notification écrite à la société privée à responsabilité limitée "Magna Park Belgium Common Parts" de l'acte de vente attestant du transfert du mandat susmentionné au nouveau propriétaire du bien, l'acquéreur reste tenu, solidairement, à l'égard de la société privée à responsabilité limitée "Magna Park Belgium Common Parts" du respect de ses obligations qui lui incombent en vertu des dispositions du mandat.

La société absorbante, bénéficiaire du transfert, est subrogée dans tous les droits et obligations de la société absorbée, résultant des actes prérelatés, notamment en ce qui concerne la condition résolutoire précitée si elle est toujours d'application, et s'engagera à les imposer à ses successeurs et ayants droit à tout titre.

Prescriptions urbanistiques

A/ Affectation prévue par les plans d'aménagement

La société absorbée déclare que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : le bien est situé :

« zone d'aménagement communal concerté à caractère industriel. »

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivrés après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de 2 ans.

Outre ces mentions, une lettre adressée au notaire soussigné par la Ville de La Louvière le 3 août 2021 indique notamment ce qui suit :

« Le bien est situé, au regard du Plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09 juillet 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité, en zone d'aménagement communal concerté à caractère industriel.

Est situé au regard du Schéma d'Orientation Local approuvé par Arrêté ministériel du 3/12/2001 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité en zone(s) : JULIE BRICHANT (Julie brichant).

Le bien est situé, au regard du Schéma de développement communal, ancien schéma de structure communal adopté par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 18 octobre 2004, en :
- Zones d'activité économique : 2114 - à caractère logistique.

Le bien, est situé au regard du Guide communal d'urbanisme, ancien règlement communal d'urbanisme approuvé par l'arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 6 janvier 1995, en zone :
- Art. 20 – industrielle.

Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont les suivantes, le bien :
- est exposé à une contrainte géotechnique majeure ou à un risque naturel majeure au sens de l'article D.IV.57 3° du CoDT à savoir : Aléa d'inondation (article D.53 du Code de l'eau) ;

- est repris dans un périmètre de reconnaissance économique.

Renseignements liés au P.A.S.H, (approuvé par AGW du 22/12/2005) le bien est repris en :

- Égout existant - zone d'assainissement collectif : bien actuellement raccordable à l'égout sous réserve de faisabilité technique compte tenu du projet ; (cfr PASH). En cas de doute, nous vous invitons à contacter le service de la Voirie (064/27.78.11). »

La société absorbante dispense le notaire de faire plus ample description de cette lettre pour en avoir reçu copie.

B/ Absence d'engagement

La société absorbée déclare qu'elle ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

Elle ajoute que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

C/ Situation existante

La société absorbée déclare et garantit qu'elle n'a pas réalisé d'acte ou travaux constitutifs d'une infraction urbanistique en vertu de l'article D.IV.1, § 1er, 1°, 2° ou 7° du CoDT et qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé par l'autorité compétente. Elle garantit en particulier l'affectation actuelle du bien transféré.



Handwritten signatures and initials, including a large 'A' and other illegible marks.

Elle déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

D/ Information générale

Il est en outre rappelé que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

E/ La société absorbée déclare que le bien n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique.

F/ La société absorbée déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT;
- n'a pas fait et ne fait pas l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites à réaménager;
- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

État du sol

Les parties sont informées des obligations résultant du décret du 1er mars 2018, entré en vigueur le 1er janvier 2019, relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

A. Information disponible

- L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 5 juillet 2021 énonce ce qui suit :

« *SITUATION DANS LA BDES*

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : Non

Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : Non

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols

MOTIF (S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art.12 §2, 3) Néant

MOTIF (S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUEPOUR LE SOL (Art. 12 §2, 3) Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4) Néant »

- Le cédant ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant les présentes, du contenu de l'extrait conforme.
- Le cessionnaire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme préalablement par courriel.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner aux biens, le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : entrepôts

2) Le cédant prend acte de cette déclaration.

D. Information circonstanciée



[Handwritten signatures and initials]

Le cédant déclare, sans que le cessionnaire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

E. Renonciation à nullité

Le cessionnaire reconnaît que le cédant s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la cession.

Pour autant que de besoin, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du cédant, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la cession.

Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, la société absorbée déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau.

Le fait que le bien ne semble pas situé dans une telle zone, n'est cependant pas une garantie qu'aucune inondation ne s'y produira jamais.

CertIBEau

La société absorbée déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Les parties sont informées que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

Conditions générales du transfert

- 1) Le transfert est fait sous les garanties ordinaires de fait et de droit.

Du point de vue comptable et fiscal, l'opération assimilée à une fusion par absorption aura un effet rétroactif au 1^{er} septembre 2021 à 0:00:01 CET, de sorte que toutes les opérations réalisées par SPI La Louvière à partir du 1^{er} septembre 2021, seront considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la Société.

2) Le transfert comprend la totalité de l'actif et du passif de la SA SPI La Louvière et la Société, bénéficiaire du transfert, est subrogée dans tous les droits et obligations de la société absorbée en ce qui concerne les droits et biens transférés.

En conséquence :

- Le transfert est fait à charge, pour la Société, société absorbante, de :
 - supporter la totalité du passif envers les tiers, d'exécuter tous les engagements et toutes les obligations de la SA SPI La Louvière en ce qui concerne les biens et droits transférés ;
 - respecter et exécuter tous accords ou engagements que la société absorbée aurait pu conclure soit avec tous tiers, soit avec son personnel, direction, employés et ouvriers, ainsi que tous accords et engagements obligeant la société absorbée à quelque titre que ce soit, au sujet des biens transférés ;
 - supporter, à partir du 1^{er} septembre 2021 à 0:00:01 CET, tous impôts, contributions, taxes, primes et cotisations d'assurances, généralement toutes les charges quelconques, ordinaires ou extraordinaires, qui grèvent ou pourront grever les biens transférés et qui sont inhérents à leur propriété et à leur exploitation.
- Le transfert comprend notamment :
 - d'une manière générale tous les droits, créances, actions judiciaires et extrajudiciaires, recours administratifs, garanties personnelles ou réelles et autres, dont bénéficie ou est titulaire pour quelque cause que ce soit, dans le cadre du transfert, la société absorbée, à l'égard de tous tiers, y compris les administrations publiques;
 - les archives et documents comptables de la société absorbée, à charge pour la société absorbante de les conserver.



[Handwritten signatures and initials]

Les biens sont transférés dans l'état où ils se trouvent. La Société déclare avoir parfaite connaissance des biens et droits transférés et ne pas en exiger de description.

3) La société absorbante doit continuer, pour le temps restant à courir, tous contrats contre l'incendie et autres risques qui pourraient exister relativement aux biens transférés, ainsi que tous abonnements aux services des eaux, gaz et électricité, et en payer les primes et redevances à compter de leurs plus prochaines échéances. Elle doit, s'il y a lieu, se conformer aux prescriptions des actes de base.

4) En ce qui concerne l'immeuble :

- Il est transféré :
 - sans garantie d'absence de vices, même cachés, ni de la contenance, toute différence constatée, même supérieure à un vingtième, faisant profit ou perte pour la société absorbante, bénéficiaire du transfert;
 - avec toutes les servitudes qui peuvent l'avantager ou le grever et sans recours de ce chef contre la société absorbée.
- Tous droits et actions qui pourraient appartenir à la société absorbée à la suite de dommages causés par des exploitations ou des industries font partie du transfert.
- Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simples renseignements.
- L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription du présent acte pour quelque cause que ce soit.

Absence d'attribution d'actions

L'assemblée constate qu'en application des articles 12:13, alinéa 2, et 12:57 du CSA, aucune action de la société absorbante ne peut être attribuée à la société absorbante elle-même, en échange des actions qu'elle détient dans la société absorbée, dissoute sans liquidation.

En conséquence, le transfert de l'intégralité du patrimoine de la société absorbée, dissoute sans liquidation, ne donne lieu à aucune création ni attribution d'action de la société absorbante, ni au paiement d'aucune soulte en espèces ou autrement.

Livres et documents

Les livres et documents de la société absorbées seront conservés au siège de la société absorbante pendant la période prévue par la loi.

12. Communication des modifications éventuelles dans la situation de la société absorbante et de la société absorbée intervenues depuis la date d'établissement du projet de fusion.

Il n'y a pas eu de modifications sensibles dans la situation de la société absorbante et de la société absorbée intervenues depuis la date d'établissement du projet de fusion, à l'exception pour la société absorbante de l'opération assimilée à une fusion par absorption par la société absorbante de la société anonyme BUSINESS PARK ALLEUR.

13. Opération assimilée à une fusion par absorption par la Société de la SA SPI La Louvière.

L'assemblée générale décide d'approuver l'opération assimilée à une fusion par absorption par la Société de la SA SPI La Louvière, conformément au projet de fusion, adopté le 22 juin 2021, et déposé au greffe du Tribunal de l'Entreprise du Hainaut, division Charleroi le 30 juin 2021, opération par laquelle la SA SPI La Louvière transfèrera l'intégralité de son patrimoine, activement et passivement, à la Société, sans émission d'actions nouvelles, et sera dissoute sans liquidation, conformément à l'article 12:7 du Code des Sociétés et des Associations.

59-21R

Du point de vue comptable et fiscal, l'opération assimilée à une fusion par absorption aura un effet rétroactif au 1^{er} septembre 2021 à 00:00:01 CET, de sorte que toutes les opérations réalisées par SPI La Louvière à partir du 1^{er} septembre 2021, seront considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la Société.

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.819.133 ce qui représente 57,45 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par voix 1.819.133 pour (100%), 0 abstention et 0 voix contre.

Le gérant de la Société a marqué son accord sur cette résolution.



Handwritten signatures and initials in black ink, including a large 'S' and other illegible marks.

14. Constatation de la réalisation définitive de l'opération assimilée à une fusion par absorption.

Compte tenu de l'adoption par l'assemblée générale des actionnaires de la société absorbée de décisions concordantes relatives à cette opération, la présente assemblée générale constate la réalisation définitive de cette opération, étant l'opération assimilée à une fusion par absorption par la Société de la SA SPI La Louvière.

En conséquence, l'intégralité du patrimoine, activement et passivement, de la SA SPI La Louvière est transféré à la SCA W.E.B., et la SA SPI La Louvière se trouve dissoute sans liquidation.

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.819.133 ce qui représente 57,45 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par voix 1.819.133 pour (100%), 0 abstention et 0 voix contre.

Le gérant de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

SEPTIEME RESOLUTION
G - DÉLÉGATION DE POUVOIRS EN VUE
D'EXÉCUTER LES DÉCISIONS PRISES

15. Délégation de pouvoirs en vue d'exécuter les décisions prises.

L'assemblée décide de conférer :

- À deux administrateurs de l'organe d'administration, agissant conjointement, tous pouvoirs d'exécution des décisions prises, avec faculté de délégation, et notamment tous pouvoirs de, pour eux, en leur nom et au nom des actionnaires qu'ils représentent et éventuellement au nom des sociétés absorbées et absorbante, approuver et participer à tous actes rectificatifs ou complémentaires relativement à la fusion ou à la description des biens immeubles apportés et aux clauses afférentes à ces biens immeubles, au cas où certaines erreurs matérielles, omissions ou imprécisions seraient constatées à ce sujet, ainsi que pour accomplir les formalités auprès de la banque-carrefour des entreprises, le cas échéant, auprès de l'administration de la T.V.A.;
- Au Notaire soussigné, tous pouvoirs aux fins d'assurer le dépôt et la publication du présent acte, la coordination des statuts suite aux décisions

prises et l'accomplissement des formalités de publicité prévues à l'article 12:14 du CSA.

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.819.133 ce qui représente 57,45 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par voix 1.819.133 pour (100%), 0 abstention et 0 voix contre.

Le gérant de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

DISPOSITION TEMPORAIRE

L'adresse du siège de la société est située à Charleroi (6041-Gosselies) – avenue Jean Mermoz, 29.

DECLARATIONS FISCALES

Le Président déclare que la présente opération assimilée à une fusion par absorption a lieu sous le bénéfice :

- des articles 117 § 1er et 120, alinéa 3 du Code des droits d'enregistrement ;
- des articles 11 et 18 § 3 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Sur le plan de l'impôt des sociétés, la présente opération assimilée à une fusion par absorption ne bénéficiera du régime de neutralité fiscale prévu par l'article 211 du Code des Impôts sur les Revenus 1992 dès lors que la société absorbante est une société immobilière réglementée (art. 211, in fine du Code des Impôts sur les Revenus 1992).

DECLARATION

Le notaire, après vérification, atteste l'existence et la légalité, tant interne qu'externe, des actes et formalités incombant à la présente société.

IDENTITE

Le notaire certifie l'identité des parties au vu de documents officiels.

CLOTURE



Handwritten signatures and initials, including a large 'H' and 'A'.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16h00'

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à 95,00 €.

DONT PROCES-VERBAL.

Dressé aux lieu et date indiqué ci-dessus.

Après lecture de l'acte conformément à la loi, les membres du bureau et les associés qui en ont exprimé le désir ont signé avec le notaire, après avoir déclaré expressément conférer délégation et mandat au Président pour viser avec le notaire chaque rôle du présent acte ainsi que les renvois.

sans motif
[Handwritten marks]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]



EXPÉDITION CONFORME