

**"ASCENCIO"**

vastgoedinvesteringsmaatschappij met vast kapitaal naar Belgisch recht,  
verkort « Vastgoedbevak naar Belgisch recht »  
bestaande in de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen  
te B-6041 Gosselies, avenue Jean Mermoz, 1 boîte 4  
Ondernemingsnummer : 0881.334.476 RPM Charleroi

**GECOÖRDINEERDE STATUTEN**  
**dd. vijftientig maart tweeduizend en tien**

Opgericht onder de maatschappelijke naam RETAIL IMMO, volgens akte verleden voor notaris Vandenbroucke te Lambusart (Fleurus), met tussenkomst van notaris Louis-Philippe Marcelis te Brussel, de tiende mei tweeduizend en zes, gepubliceerd via uittreksels in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, op de vierentwintigste van dezelfde maand, onder het nummer 06087799.

Waarvan de statuten herschreven zijn om ze te conformeren aan haar statuut van vastgoedinvesteringsmaatschappij met vast kapitaal naar Belgisch recht, afgekort « Vastgoedbevak naar Belgisch recht » volgens proces-verbaal opgemaakt door notaris Louis-Philippe Marcelis te Brussel, met tussenkomst van notaris Olivier Vandenbroucke te Lambusart (Fleurus), op drieëntwintig oktober tweeduizend en zes, dat met name de huidige maatschappelijke naam vastlegt en bij uittreksels gepubliceerd werd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van dertien november van dat jaar onder het nummer 06170625, en vervolgens gewijzigd volgens negentien processen-verbaal opgemaakt door notaris Louis-Philippe Marcelis te Brussel, met tussenkomst van notaris Olivier Vandenbroucke te Lambusart (Fleurus), op zesentwintig en zevenentwintig oktober tweeduizend en zes, alle gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van dertig november van dat jaar onder de nummers 06179102, 06179101, 06179100, 06179099, 06179098, 06179097, 06179096, 06179095, 06179094, 06179093, 06179092, 06179091, 06179090, 06179089, 06179088, 06179087, 06179086, 06179085 en 06179084.

Statuten sedertdien gewijzigd :

- volgens proces-verbaal opgemaakt door notaris Olivier Vandenbroucke, genoemd, met tussenkomst van notaris Gérald Snyers d'Attenhoven, geassocieerd, te Brussel, op tien januari tweeduizend en zeven, gepubliceerd door uittreksels in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van volgende acht februari, onder her nummer 07023745;
- volgens proces-verbaal opgemaakt door notaris Olivier Vandenbroucke, genoemd, met tussenkomst van notaris Louis-Philippe Marcelis, ondertekende, op negentwintig januari tweeduizend en zeven, gepubliceerd door uittreksels in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van volgende zevenentwintig februari, onder her nummer 07032646;
- volgens proces-verbaal opgemaakt door notaris Olivier Vandenbroucke, genoemd, op twintig november tweeduizend en zeven, gepubliceerd door uittreksels in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van volgende vierentwintig december, onder her nummer 07185243;
- en voor de laatste keer volgens proces-verbaal opgemaakt door notaris Louis-Philippe Marcélis, te Brussel, op vierentwintig maart tweeduizend en tien, waarvan de procedure voor publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad loopt.

**TITEL I – AARD VAN DE VENNOOTSCHAP – VENNOTEN –  
HANDELSNAAM – BENAMING – MAATSCHAPPELIJKE ZETEL – DUUR –  
DOEL**

**Artikel 1 – Aard - Benaming**

De vennootschap wordt opgericht in de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen.

Zij wordt genoemd « **Ascencio** ».

De vennootschap is onderworpen aan de regeling voor investeringsmaatschappijen met vast kapitaal, de zogenaamde « openbare BEVAK naar Belgisch recht » bedoeld bij artikel 19 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (hierna « de wet van twintig juli tweeduizend en vier » genoemd).

In de benaming van de BEVAK alsook in alle documenten die zij uitgeeft, moet de vermelding « Vastgoedinvesteringsmaatschappij met vast kapitaal naar Belgisch recht » of « Openbare BEVAKI naar Belgisch recht » vermeld staan of moet de benaming onmiddellijk door deze woorden worden gevolgd.

De vennootschap opteert voor de beleggingscategorie die bedoeld is in artikel 7, alinea 1, 5° (onroerende goederen) van de wet van twintig juli tweeduizend en vier.

Zij valt onder toepassing van de wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (hierna “wet van twintig juli tweeduizend en vier” genoemd) en onder het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig betreffende de vastgoedBEVAKs (hierna “Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig” genoemd) of onder het koninklijk besluit dat dit koninklijk besluit na de vankrachtwording ervan zal vervangen.

De maatschappij doet een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Vennootschapswetboek.

**Artikel 2 – Commanditaire vennoten - aandeelhouders**

De vennootschap bestaat uit twee categorieën vennoten:

1.- de naamloze vennootschap Ascencio met maatschappelijke zetel te 6041 Charleroi (Gosselies), avenue Jean Mermoz, 1, boîte 4, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder ondernemingsnummer 0881.160.173, commanditaire vennoot en onbeperkt en hoofdelijk aansprakelijk voor alle verbintenissen van de vennootschap.

2.- de commanditaire vennoten, die de hoedanigheid van aandeelhouder hebben en van wie de aansprakelijkheid beperkt is tot hun inbreng en zonder hoofdelijkheid.

**Artikel 3 – Maatschappelijke zetel**

De maatschappelijke zetel is gevestigd aan de avenue Jean Mermoz, 1, boîte 4 te B-6041 Charleroi (Gosselies).

Hij kan bij eenvoudige beslissing van het zaakvoerderschap naar eender welke andere plaats in het Brussels hoofdstedelijk Gewest of in het Franstalig Gewest van België worden overgeheveld; het zaakvoerderschap beschikt over alle bevoegdheden om de daaraan verbonden wijziging van de statuten authentiek te laten vaststellen.

De vennootschap kan bij beslissing van het zaakvoerderschap administratieve zetels, exploitatiezetels of bijhuizen vestigen in België of in het buitenland.

De vennootschap zal haar centrale administratie in België moeten houden.

**Artikel 4 – Doel**

1. De vennootschap heeft als hoofddoel de collectieve belegging van financiële middelen van het publiek in vastgoed (in de zin van artikel 2,4° van het koninklijk besluit van 10 april 1995) en het investeren in zulk goed.

Onder vastgoed moet worden verstaan :

- a) vastgoed zoals bepaald in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek alsook de zakelijke rechten op gebouwen;

- b) de stemgerechtigde aandelen uitgegeven door gelieerde vastgoedmaatschappijen;
- c) de optierechten op gebouwen;
- d) de deelbewijzen van andere vastgoedbeleggingsinstellingen uit de lijst bedoeld in artikel 31 of artikel 129 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier;
- e) de vastgoedcertificaten bedoeld bij artikel 44 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig betreffende de vastgoedbevaks;
- f) de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij één of meerdere goederen aan de vennootschap in financieringshuur worden gegeven;
- g) alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die beantwoorden aan de definitie van vastgoed zoals bepaald in de reglementering die voor vastgoedbevaks geldt,

2. De vennootschap kan, zowel in België als in het buitenland, alle handelingen stellen die voor de realisatie van haar maatschappelijk doel nodig of nuttig zijn of er rechtstreeks of onrechtstreeks verband mee houden, conform de op de vastgoedbevaks toepasselijke reglementering en conform deze statuten. Bepaaldelijk kan zij, in België zowel als in het buitenland, in overeenstemming met de op de vastgoedbevaks toepasselijke reglementering en met deze statuten :

- a) eender welke commerciële of financiële verrichting doen die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt met vastgoed (zoals hierboven bepaald), en met name aankoop, verkoop, inbreng, ruil, renovatie, inrichting, verhuring, onderverhuring of beheer van zulk goed of de vestiging van eender welk zakelijk recht op zulk goed,
- b) aandelen, deelbewijzen of belangen in eender welke bestaande of nog te creëren vastgoedvennootschap of vastgoedonderneming verwerven en overdragen (met name d.m.v. aankoop, ruil of verkoop of inbreng in contanten of in natura, door fusie, splitsing of intekening) en zulke aandelen, deelbewijzen of belangen in bezit houden;
- c) gebouwen in leasing nemen, mét of zonder koopoptie en, in bijkomende orde, onroerende goederen in leasing geven, eveneens mét of zonder koopoptie;
- d) leningen aangaan,
- e) hypotheken of andere zekerheden of garanties verstrekken in het kader van de financiering van vastgoed;
- f) kredieten verstrekken aan een dochter of een gemeenschappelijke dochter van de vennootschap en zich borg stellen voor zulke dochter;
- g) eender welk intellectueel recht in bezit hebben dat nuttig of noodzakelijk is voor de realisatie van haar maatschappelijk doel;
- h) in bijkomende orde of tijdelijk investeren in niet-vastgoedwaarden en liquiditeiten aanhouden met dien verstande (i) dat die beleggingen gediversifieerd moeten zijn i.v.m. een adequate risicospreiding en moeten beantwoorden aan de criteria bedoeld bij artikel 5.2 van deze statuten, (ii) dat het bezit van effecten verenigbaar moet zijn met de realisatie van het beleggingsbeleid van de vennootschap en (iv) dat de liquiditeiten mogen worden aangehouden in eender welke munt in de vorm van zichtdeposito's, termijndeposito's of eender welk ander geldmarktinstrument dat vlot mobiliseerbaar is. Beleggingen in effecten moeten bovendien verricht worden conform de voorwaarden vastgesteld in de wet van twintig juli tweeduizend en vier en conform de bijbehorende uitvoeringsbesluiten en deze roerende waarden moeten ingeschreven zijn in de notering op een effectenbeurs van een lidstaat van de Europese Unie of verhandelbaar zijn op een regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke gereguleerde markt van een lidstaat van de Europese Unie waarvan de liquiditeit gegarandeerd is.

3.- Conform artikel 48 van het koninklijk besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig kan de vennootschap niet als vastgoedontwikkelaar optreden.

#### **Artikel 5 – Spreiding van de investeringen - Beleggingsbeleid**

1.- De activa van de vennootschap worden geïnvesteerd in vastgoed zoals bepaald bij artikel 4 van deze statuten.

Deze vastgoedbeleggingen betreffen overwegend commerciële gebouwen.

De vennootschap kan ook investeren in semi-industriële gebouwen en in kantoorgebouwen.

Het onroerend goed moet geografisch gespreid worden over heel België en desgevallend over de lidstaten van de Europese Unie.

2.- Beleggingen in effecten – buiten het hierboven bedoelde vastgoed – worden verricht conform de criteria bepaald bij art. 56 en 57 van het Koninklijk Besluit van vier maart negentienhonderdeenennegentig betreffende bepaalde collectieve beleggingsinstellingen.

Bij de toepassing van voornoemde artikelen 56 en 57 moet de berekening van de vermelde limieten gebeuren op basis van de activa die niet in vastgoed zijn belegd.

De vennootschap kan alleen effecten in bezit hebben die verhandelbaar zijn op een gereguleerde markt van een lidstaat van de Europese Unie of die op de Nyse, de Nasdaq of op een Zwitserse beurs verhandeld worden.

#### **Artikel 6 – Duur**

De vennootschap wordt opgericht voor onbepaalde tijd.

De vennootschap kan ontbonden worden bij beslissing van de algemene vergadering beraadslagend zoals voor een statutenwijziging en mits de zaakvoerder instemt.

De vennootschap houdt niet op te bestaan door ontbinding, ontslag, terugroeping, faillissement, gerechtelijk concordaat of enige andere oorzaak die een einde maakt aan de functies van haar zaakvoerder.

### **TITEL II – MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL**

#### **Artikel 7 – Kapitaal**

Het maatschappelijk kapitaal wordt vastgesteld op het bedrag van **zeventien miljoen achthonderd drieëntachtig duizend zeshonderdvijftig euro (€17.883.750,00-)**.

Het wordt vertegenwoordigd door twee miljoen negenhonderdtachtigduizend zeshonderdvijftig (2.980.625) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, welke ieder één tweemiljoennegenhonderdtachtigduizendzeshonderdvijftigste (1/2.980.625ste) van het maatschappelijk vermogen vertegenwoordigen en volledig volstort zijn.

#### **Artikel 8 - Toegelaten kapitaal**

De zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of in meerdere stappen te verhogen op de tijdstippen en voorwaarden die hij bepaalt met maximaal **veertien miljoen negenhonderdendrieduizend hondervijftig euro (€14.903.125,00-)**.

Deze machtiging geldt voor een periode van vijf jaar die ingaat vanaf de publicatie van het verslag van de huidige algemene vergadering.

Zij kan worden verlengd.

Deze kapitaalsverhoging(en) kan/kunnen verricht worden overeenkomstig de toepasselijke reglementering en deze statuten, door inschrijving tegen contanten, door inbreng in natura of door omzetting van - beschikbare of onbeschikbare - reserves, of van uitgiftepremies, door de uitgifte - al dan niet - van aandelen, gewone of bevoorrechte, met of zonder stemrecht, met inachtneming van de regels die terzake worden voorgeschreven door het Vennootschapswetboek, door artikel 11 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig betreffende vastgoedbevak en door deze statuten. Deze kapitaalsverhogingen kunnen ook gerealiseerd worden door uitgifte van converteerbare

obligaties of intekenrechten – al dan niet aan een effect verbonden – die recht geven op intekening op aandelen.

Eventuele uitgiftepremies moet de zaakvoerder die tot kapitaalsverhoging beslist, na eventuele aftrek van kosten, toewijzen aan een onbeschikbare rekening, die ten belope van het kapitaal de waarborg voor derden vormt; deze kan – voor zover de zaakvoerder ze in het kapitaal heeft opgenomen, zoals hierboven bepaald - eventueel slechts verminderd of opgeheven worden bij beslissing van de algemene vergadering beraadslagend overeenkomstig de voorwaarden van artikel 612 van het Vennootschapswetboek.

#### **Artikel 9 : Verhoging van het kapitaal**

1. Het kapitaal van de vennootschap kan verhoogd worden bij beslissing van de algemene vergadering beraadslagend overeenkomstig het bepaalde in art. 558 en desgevallend 560 van het Vennootschapswetboek, of bij beslissing van de zaakvoerder in het kader van het toegelaten kapitaal.

2. In geval van openbare uitgifte van aandelen van de vennootschap moet in overeenstemming met de voorschriften van art. 75, alinea 1 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier worden gehandeld, conform art. 28 en volgende van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig betreffende vastgoedbevaks alsook conform de regels die voor publieke uitgiften gelden.

3. Bij een kapitaalsverhoging bepaalt de zaakvoerder steeds de prijs en de voorwaarden van de uitgifte van de nieuwe aandelen tenzij de algemene vergadering daarover zelf beslist.

#### **Artikel 10 – Voorkeurrecht**

Bij een kapitaalsverhoging door inschrijving tegen contanten worden de aandelen bij voorkeur aan de bestaande aandeelhouders aangeboden in verhouding tot het aantal aandelen dat zij op de datum van de uitgifte bezitten.

Conform artikel 11 §1 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig betreffende vastgoedbevaks mag er van het voorkeurrecht van de aandeelhouders niet worden afgeweken.

#### **Artikel 11 – Verhoging van het kapitaal door inbreng in natura**

Kapitaalsverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorschriften van artikel 601 en 602 van het Vennootschapswetboek.

Bovendien moeten, ook overeenkomstig artikel 11 § 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig betreffende de vastgoedbevaks, de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

1° De identiteit van de inbrenger moet vermeld worden in het bij art. 602, alinea 3 van het Vennootschapswetboek bedoelde verslag, alsook in de oproepingsbrief voor de algemene vergadering die over de kapitaalsverhoging zal moeten beslissen;

2° De uitgifteprijs mag niet lager zijn dan het koersgemiddelde over de laatste dertig dagen vóór de inbreng;

3° Het in bovenstaand punt 1° bedoelde verslag dient eveneens aan te geven in welke mate de voorgestelde inbreng de toestand van de bestaande aandeelhouders beïnvloedt, bepaaldelijk wat hun aandeel in winst en kapitaal betreft.

#### **Artikel 12 – Inkoop en vervreemding van eigen aandelen**

1. De algemene vergadering beraadslagend conform artikel 620 van het Vennootschapswetboek kan de zaakvoerder machtigen om geheel volstorte aandelen van de vennootschap tegen contanten te verwerven of in pand te nemen, onverkort het bepaalde in artikel 621 van dat wetboek en onverkort punt 2 van dit artikel.

2. De zaakvoerder is gemachtigd om geheel volstorte aandelen van de vennootschap tegen contanten te verwerven wanneer dat noodzakelijk is om de vennootschap voor een dreigende zware schade te behoeden. Deze machtiging geldt tot drie jaar na publicatie van de oprichtingsakte van de vennootschap en kan door de algemene vergadering telkens met dezelfde termijn worden verlengd.

3. Onverkort artikel 622 § 2 van het Vennootschapswetboek is de zaakvoerder gemachtigd om – op de voorwaarden die hij bepaalt – de eigen aandelen die de vennootschap heeft verworven, te vervreemden.

Onverminderd het bovenstaande is de zaakvoerder ook gemachtigd om, conform artikel 622 § 2, alinea 2, 2° van het Vennootschapswetboek de eigen aandelen die de vennootschap heeft verworven te vervreemden de vennootschap voor dreigende zware schade te behoeden. Deze machtiging geldt tot drie jaar na publicatie van de oprichtingsakte van de vennootschap en kan door de algemene vergadering telkens met dezelfde termijn worden verlengd.

4. De machtigingen waarin dit artikel voorziet gelden eveneens voor verwerving en vervreemding van aandelen door dochterbedrijven zoals bedoeld in artikel 627 van het Vennootschapswetboek.

### **TITEL III – DE EFFECTEN**

#### **Artikel 13 - Vorm**

De aandelen zijn op naam, aan toonder of gedematerialiseerd, maar in elk geval volledig volstort en bevatten geen vermelding van de nominale waarde, binnen de door de wet bepaalde perken.

Binnen de door de wet bepaalde perken kan de bezitter ervan te allen tijde, en op eigen kosten, verzoeken zijn effecten aan toonder in nominatieve of gedematerialiseerde effecten, of zijn effecten op naam in effecten aan toonder of in gedematerialiseerde effecten te converteren.

Een gedematerialiseerd effect kan op kosten van de aandeelhouder steeds geconverteerd worden in een nominatief effect of een effect aan toonder en vice versa, voor zover de wet het toelaat.

Nochtans, zullen de aandelen aan toonder ingeschreven op effectenrekeningen op 31 december 2007 van rechtswege worden geconverteerd in gedematerialiseerde aandelen met werking op 1 januari 2008.

Op de maatschappelijke zetel wordt een register van de nominatieve aandelen bijgehouden; elke aandeelhouder kan daar inzage in krijgen. Aan de betreffende aandeelhouders worden certificaten van nominatieve inschrijving afgegeven.

Elke overdracht van nominatieve effecten onder levenden of wegens overlijden alsook elke conversie van effecten moet in genoemd register worden ingeschreven.

Conform artikel 468 van het Vennootschapswetboek moet te allen tijde het aantal gedematerialiseerde effecten dat in omloop is, per categorie, in het register van nominatieve effecten genoteerd staan op naam van de betalingsinstelling.

#### **Artikel 14 - Transparantieverklaringen**

Overeenkomstig de voorschriften van de wet van twee maart negentienhonderdnegenentachtig betreffende de openbaarheid van grote participaties in beursgenoteerde vennootschappen, die een reglementering invoert voor openbare overnameaanbiedingen, en onverkort deze, moet elke natuurlijke of rechtspersoon die al dan niet kapitaalvertegenwoordigende effecten bezit of verwerft, bij het zaakvoederschap van de vennootschap en bij de CBFA aangifte doen van het aantal effecten dat hij rechtstreeks of onrechtstreeks of gezamenlijk met andere personen in zijn bezit heeft, zodra de stemrechten die hij krachtens deze effecten krijgt, oplopen tot vijf procent (5%) of meer van het totale stemmenaantal op het moment dat de aangifteplichtige toestand ontstaat.

Elke bijkomende verwerving of elke overdracht van effecten die zich in dezelfde omstandigheden als hierboven voordoet, moet eveneens aan het zaakvoederschap van de vennootschap én aan de CBFA gemeld worden wanneer zij tot gevolg heeft dat het aantal stemrechten krachtens de betreffende effecten oplopen tot vijf procent, tien procent, vijftien procent, twintig procent en hoger in stappen van vijf procent, van de totale stemrechten op

het moment dat de aangifteplichtige verrichting zich voordoet, of wanneer zij tot gevolg heeft dat het aantal stemrechten zakt onder een van voornoemde drempels of onder de eerste drempel van vijf procent bedoeld in alinea 1.

Voornoemde wet van twee maart negentienhonderdnegenentachtig en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten zijn van toepassing op de aangiften die krachtens deze bepaling gedaan moeten worden.

## **TITEL IV- ZAAKVOERDERSCHAP**

### **Artikel 15 - Zaakvoederschap**

1.- De zaakvoering van de vennootschap wordt in het exclusieve belang van de aandeelhouders verzorgd door een zaakvoerder die door deze statuten wordt aangewezen.

2.- De zaakvoerder moet commanditair vennoot van de vennootschap zijn ; hij moet een rechtspersoon zijn.

3.- De statutaire zaakvoerder kan niet worden teruggeroepen behoudens om een geldige reden via de rechtbank.

4.- De als zaakvoerder aangewezen rechtspersoon moet onder zijn medevennoten, zaakvoerders, bestuurders, leden van het directiecomité, leden van de directieraad of van de toezichtsraad of medewerkers, een permanent vertegenwoordiger aanwijzen die opdracht krijgt voor de uitvoering van het zaakvoederschap namens en voor rekening van de rechtspersoon. Deze permanente vertegenwoordiger kan evenwel in geen enkel opzicht persoonlijk aansprakelijk worden gesteld voor de verbintenissen van de vennootschap.

5.- De leden van de bestuurs-, directie- en dagelijksebestuursorganen van de zaakvoerder moeten voldoen aan de voorwaarden van eerbaarheid, ervaring en onafhankelijkheid zoals beschreven in artikel 4, § 1, 4° van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig. Personen die zich in een situatie bevinden zoals bedoeld in artikel 39 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier kunnen geen lid zijn van de bestuurs-, directie- en dagelijksebestuursorganen van de zaakvoerder.

### **Artikel 16 – Enige statutaire zaakvoerder**

Tot enige statutaire zaakvoerder wordt aangesteld: de naamloze vennootschap « Ascencio » met maatschappelijke zetel te B-6041 Charleroi (Gosselies), avenue Jean Mermoz, 1, boîte 4, in het rechtspersonenregister ingeschreven onder het ondernemingsnummer 0881.160.173.

### **Artikel 17 – Einde van het mandaat van de zaakvoerder**

De functies van de zaakvoerder eindigen:

- wanneer de zaakvoerder ontslag neemt, met dien verstande dat de zaakvoerder slechts ontslag kan nemen voor zover de verbintenissen die hij jegens de vennootschap heeft aangegaan dat mogelijk maken, voor zover het ontslag de vennootschap niet in moeilijkheden brengt, en voor zover het ontslag officieel bekendgemaakt is door bijeenroeping van een algemene vergadering met als agendapunt de vaststelling van het ontslag en de te nemen maatregelen:

- in geval van terugroeping via de rechtbank om een geldige reden
- ingeval de zaakvoerder getroffen wordt door ontbinding, faillissement of een gelijkaardige procedure

- ingeval alle leden van de bestuurs-, directie- en dagelijksebestuursorganen van de zaakvoerder de bij art. 4, § 1, 4° van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig vereiste eerbaarheid, ervaring en/of onafhankelijkheid verliezen; de zaakvoerder of de commissarissen moeten in dat geval een algemene vergadering bijeenroepen met als agendapunt de eventuele officiële constatering van bedoeld verlies en de te nemen maatregelen; de samenkomst van de algemene vergadering moet binnen de drie maanden plaats vinden; indien slechts één of enkele leden van voornoemde organen van de zaakvoerder de bovengenoemde vereiste hoedanigheden

verliezen, dan voorziet de zaakvoerder binnen de drie maanden in hun vervanging; laat hij die termijn verstrijken, dan moet de algemene vergadering van de vennootschap volgens de bovenstaande procedure samengeroepen worden; beide respectieve procedures gelden in ieder geval onder voorbehoud van ingrepen die de CBFA kan doen krachtens de bevoegdheden die zij heeft op grond van artikel 92 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier;

- in geval van een functieverbod in de zin van artikel 39 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier ten aanzien van alle leden van de bestuurs-, directie- en dagelijksebeheersorganen van de zaakvoerder; in zulk geval moeten de zaakvoerder of de commissarissen een algemene vergadering bijeenroepen met als agendapunt de eventuele officiële constatering van bedoeld verlies van de voorwaarden en de te nemen maatregelen; de samenkomst van deze algemene vergadering moet binnen de drie maanden plaatsvinden; indien het verbod slechts voor één of enkele leden van voornoemde organen van de zaakvoerder geldt, voorziet de zaakvoerder binnen de drie maanden in hun vervanging; laat hij die termijn verstrijken, dan moet de algemene vergadering van de vennootschap volgens de hogergenoemde procedure samengeroepen worden; beide respectieve procedures gelden steeds onder voorbehoud van ingrepen die de CBFA kan doen krachtens de bevoegdheden die zij heeft op grond van artikel 92 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier;

- stopzetting van de functies van de zaakvoerder resulteert niet in ontbinding van de vennootschap. Een nieuwe zaakvoerder wordt gekozen door de algemene vergadering, beraadslagend zoals voor een wijziging van de statuten.

### **Artikel 18 : Bevoegdheden van de zaakvoerder**

1. De zaakvoerder van de vennootschap heeft de bevoegdheid om alle handelingen te stellen die nodig of nuttig zijn om het maatschappelijk doel van de vennootschap te realiseren, met uitzondering van de handelingen die de wet of de statuten voor de algemene vergadering voorbehouden.

Tenzij die bevoegdheid bij de algemene vergadering berust, zorgt de zaakvoerder voor het opstellen van alle verslagen of verslagontwerpen en andere documenten waartoe de vennootschap gehouden is, en vervult hij alle handelingen waartoe de vennootschap krachtens de op haar toepasselijke reglementering gehouden is.

Onverkort de algemene gelding van het bovenstaande:

- stelt de zaakvoerder bepaaldelijk het jaarverslag en het halfjaarverslag op zoals bedoeld in artikel 76, § 1 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier alsook alle prospectussen die opgemaakt moeten worden indien de vennootschap een openbaar effectenaanbod doet.

- de zaakvoerder wijst de deskundigen aan overeenkomstig artikel 7 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig en stelt de CBFA alle eventuele wijzigingen voor in de lijst van deskundigen bedoeld in art. 5, § 1, 8° van genoemd Koninklijk Besluit.

- de zaakvoerder stelt de CBFA elke eventuele wijziging van depositaris voor conform artikel 12, § 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig.

- de zaakvoerder meldt de depositaris elke transactie die de vennootschap op vastgoed doet conform artikel 13, § 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig.

2. De zaakvoerder kan een mandataris eender welke bijzondere bevoegdheden geven, beperkt tot bepaalde handelingen of reeks handelingen, met uitzondering van het dagelijks beheer en van de bevoegdheden die het Vennootschapswetboek en de wet van twintig juli tweeduizend en vier en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten exclusief voor hem voorbehouden.

3. De zaakvoerder kan de bezoldiging van die mandataris of mandatarissen vaststellen; deze bezoldiging wordt aangerekend op de werkingskosten van de vennootschap.

De zaakvoerder kan bedoelde mandataris(sen) te allen tijde terugroepen.

#### **Artikel 19 : Vertegenwoordiging van de vennootschap**

1. De vennootschap wordt in alle handelingen, inclusief die waarbij een overheids- of gerechtelijk ambtenaar betrokken is, door de zaakvoerder vertegenwoordigd, overeenkomstig de wettelijke en statutaire regels inzake de vertegenwoordigingsrol van die rechtspersoon-zaakvoerder.

2. Ook de handelingen van mandatarissen van de vennootschap – binnen de perken van hun mandaat - verbinden de vennootschap rechtsgeldig.

3. Conform artikel 18 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig moet de vennootschap in elke beschikkingshandeling m.b.t. vastgoed in de zin van artikel 2, 4° van genoemd Koninklijk Besluit, vertegenwoordigd worden door de zaakvoerder, die optreedt via twee natuurlijke personen die lid moeten zijn van zijn bestuursorgaan en waarvan één de permanente vertegenwoordiger moet zijn.

#### **Artikel 20 : Verslagen**

De beraadslagingen van de zaakvoerder worden vastgelegd in door hem te ondertekenen verslagen.

Deze verslagen worden in een speciaal register ingeschreven of gebundeld.

De delegaties alsook de schriftelijk gegeven adviezen en stemmen of andere documenten worden daar als bijlage bijgevoegd.

De aan rechtbanken of elders over te leggen kopieën of uittreksels moeten door de zaakvoerder ondertekend worden.

#### **Artikel 21 – Bezoldiging van de zaakvoerder**

1. De zaakvoerder ontvangt een aandeel in de winst dat volgens de onderstaande modaliteiten wordt vastgesteld, conform artikel 19 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig.

Hij heeft bovendien recht op terugbetaling van alle kosten die rechtstreeks met het beheer van de vastgoedbevak verbonden zijn, zodanig dat zijn winstaandeel zoals onderstaand vastgelegd een nettoprocentage is.

2. Het deel van de zaakvoerder wordt elk jaar opnieuw berekend op basis van het brutodividend over het betrokken boekjaar zoals door de algemene vergadering van de vennootschap goedgekeurd.

3. Dit deel is gelijk aan vier procent (4%) van het uitgekeerde brutodividend.

4. Het aldus berekende deel is verschuldigd op de laatste dag van het betreffende boekjaar maar is pas betaalbaar na goedkeuring van het dividend door de algemene vergadering van de vennootschap.

5. De berekening van het deel van de zaakvoerder is onderworpen aan controle door de commissaris.

#### **Artikel 22 – Voorkoming van belangenconflicten**

1. De vennootschap moet zo gestructureerd en georganiseerd worden dat het risico dat belangenconflicten de aandeelhouders schade berokkenen, tot een minimum wordt beperkt, conform artikel 40, § 2, van de wet van twintig juli tweeduizend en vier.

2. De zaakvoerder, de leden van de bestuurs-, directie- en dagelijksebeheersorganen van de zaakvoerder van de vennootschap en de mandatarissen van de vennootschap mogen bij een verrichting met de vennootschap of met een vennootschap die zij controleert nooit als partij optreden of enig voordeel bij de verrichting hebben, tenzij die verrichting belang heeft voor de vennootschap, in het beleggingsbeleid van de vennootschap past en afgewikkeld wordt op normale marktvoorwaarden en conform de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen.

3. De vennootschap moet de CBFA vooraf op de hoogte brengen van de in alinea 2 bedoelde verrichtingen.

4. De in alinea 2 bedoelde verrichtingen worden onmiddellijk openbaar gemaakt en dienen speciaal vermeld te worden in het jaarverslag en desgevallend in het halfjaarverslag.

5. De bovenstaande bepalingen gelden niet:

- voor de verwerving van effecten door de vennootschap in het kader van een publieke uitgifte door een derde emittent, waarbij de zaakvoerder van de vennootschap of de leden van haar bestuurs- of dagelijkse beheersorganen als tussenpersoon optreden in de zin van artikel 2, 10° van de wet van twee augustus tweeduizend en twee betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële markten;

- voor de verwerving van aandelen van de vennootschap door de in alinea 1 bedoelde personen;

- voor verrichtingen op de liquiditeiten van de vennootschap waarbij de zaakvoerder of een van de leden van de bestuurs- of dagelijksebeheersorganen van de vennootschap als partij optreden, op voorwaarde dat zij de hoedanigheid van tussenpersoon hebben in de zin van artikel 2, 10° van de wet van twee augustus tweeduizend en twee betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële markten.

6. Bovendien dient de zaakvoerder zich te conformeren aan de artikelen 523 en 524 van het Vennootschapswetboek.

## **TITEL V- CONTROLE**

### **Artikel 23 - Controle**

1. Voor de controle op de financiële toestand, de jaarrekeningen en de in de jaarrekeningen te bevestigen regelmatigheid van de verrichtingen moet opdracht worden gegeven aan een of meer commissarissen die lid zijn van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren en erkend zijn door de CBFA.

Deze commissaris of commissarissen worden voor drie jaar door de algemene vergadering benoemd; deze termijn is verlengbaar. Terugroeping kan enkel om een geldige reden, desgevallend op straffe van schadeloosstelling.

De algemene vergadering bepaalt het aantal commissarissen alsook hun vergoedingen.

2. Artikel 141, 2° van het Vennootschapswetboek is niet van toepassing op vennootschappen met het statuut van investeringsmaatschappij met vast kapitaal overeenkomstig artikel 83, § 1, alinea 2 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier.

## **TITEL VI – ALGEMENE VERGADERINGEN**

### **Artikel 24 – Samenstelling - bevoegdheden**

De algemene vergadering wordt samengesteld uit de commanditaire vennoot of vennoten en uit alle aandeelhouders die stemrecht hebben, hetzij rechtstreeks hetzij via mandatarissen, steeds met inachtneming van de wettelijke of statutaire voorschriften.

### **Artikel 25 - Vergaderingen**

De algemene vergadering komt elk jaar bijeen op de tweede werkdag (behalve zaterdag) na veertien december om veertien uur dertig.

Een buitengewone algemene vergadering kan worden bijeengeroepen telkens als het belang van de vennootschap dat vereist.

Dat kan alleen op verzoek van een groep aandeelhouders die samen een vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigt.

De algemene vergaderingen worden in de maatschappelijke zetel of op een andere in de oproepingsbrief vermelde plaats gehouden.

### **Artikel 26 : Oproepingen**

Zowel de gewone als de buitengewone algemene vergadering komen bijeen na oproeping door de zaakvoerder of de commissarissen.

De oproepingsbrieven moeten de agenda bevatten en dienen conform de wet te zijn opgemaakt.

### **Artikel 27 – Toelating tot de vergadering**

De commanditaire vennoot of vennoten worden van rechtswege en zonder enige toelatingsformaliteit tot elke algemene vergadering toegelaten.

De bezitters van gedematerialiseerde aandelen moeten uiterlijk drie werkdagen vóór de vergadering bij een van de door de zaakvoerder aangewezen instellingen een attest van de erkende rekeninghouder of van de betalingsinstelling indienen dat de onbeschikbaarheid van bedoelde aandelen tot op de datum van de algemene vergadering bevestigt.

De bezitters van nominatieve aandelen moeten binnen dezelfde termijn de zaakvoerder schriftelijk (brief of volmacht) in kennis stellen van hun voornemen om de algemene vergadering bij te wonen en daarbij het aantal effecten opgeven waarmee zij aan de stemming willen deelnemen.

Eveneens binnen dezelfde termijn moeten de bezitters van effecten aan toonder hun effecten op de maatschappelijke zetel of bij de in de oproepingsberichten vermelde instellingen deponeren.

### **Artikel 28 – Vertegenwoordiging**

Bezitters van aandelen kunnen zich op de algemene vergadering door een gevolmachtigde laten vertegenwoordigen, op voorwaarde dat deze zelf aandeelhouder is en met de formaliteiten voor toelating tot de vergadering in orde is.

Rechtspersonen alsook de commanditaire vennoot of vennoten kunnen zich evenwel laten vertegenwoordigen door een gevolmachtigde die geen aandeelhouder is ; minderjarigen, ontzette personen of andere onbekwaamverklaarden moeten via hun wettelijke vertegenwoordigers handelen.

De zaakvoerder kan bepalen hoe de volmachtformule er uit ziet en eisen dat de volmachten binnen de in art. 27 van de statuten bepaalde tijd op de door hem aangewezen plaats worden gedeponerd.

Mede-eigenaars, vruchtgebruikers en naakte eigenaars, schuldeisers en pandgevende schuldenaars dienen zich respectievelijk door één en dezelfde persoon te laten vertegenwoordigen.

### **Artikel 29 - Bureau**

Alle algemene vergaderingen worden voorgezeten door de zaakvoerder.

De voorzitter wijst de secretaris aan.

De vergadering kiest onder de aandeelhouders twee stemopnemers.

### **Artikel 30 – Aanwezigheidslijst**

Een aanwezigheidslijst die de identiteit van de commanditaire vennoot of vennoten alsook die van de aandeelhouders vermeldt met bovendien opgaaf van het aantal effecten dat zij bezitten, moet door ieder van hen of door hun gevolmachtigden ondertekend worden voordat zij de vergadering betreden.

### **Artikel 31 – Stemrecht van de aandeelhouders**

1. Elk aandeel geeft recht op één stem.

2. Indien de vennootschap eigen aandelen verworven of in pand genomen heeft, wordt het daaraan verbonden stemrecht opgeschort.

3. De stemming gebeurt bij handopsteken of naamafroeping tenzij de vergadering daar bij meerderheid van stemmen anders over beslist.

### **Artikel 32 – Beraadslagingen van de algemene vergadering – Stemrecht**

1. De beslissingen van de algemene vergadering, statutenwijzigingen inbegrepen, zijn maar rechtsgeldig genomen mits de zaakvoerder akkoord gaat.

2. Voorstellen voor wijziging van de statuten moeten steeds vooraf worden voorgelegd aan de CBFA, conform artikel 9 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig.

3. Behalve in de door de wet of de statuten bepaalde gevallen worden beslissingen steeds genomen bij meerderheid van stemmen, ongeacht het aantal ter vergadering vertegenwoordigde aandelen. Een algemene vergadering kan nooit geldig beraadslagen over punten die niet op de agenda staan.

### **Artikel 33 – Verslagen**

De verslagen van de algemene vergaderingen worden ondertekend door de leden van het bureau, de commanditaire vennoot of vennoten en door de aandeelhouders die erom verzoeken.

De aan rechtbanken of elders over te leggen kopieën of uittreksels worden ondertekend door de zaakvoerder.

## **TITEL VII – MAATSCHAPPELIJKE GESCHRIFTEN–UITKERING**

### **Artikel 34 – Maatschappelijke geschriften**

Het maatschappelijk jaar begint op één oktober en sluit op dertig september.

Op laatstgenoemde datum worden de maatschappelijke geschriften opgesteld en de zaakvoerder stelt een inventaris op en maakt de jaarrekeningen op conform het Vennootschapswetboek, conform het Koninklijk Besluit van dertig januari tweeduizendéén en conform de bepalingen van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig betreffende de vastgoedBEVAKs.

Kosten die de vennootschap moet dragen kunnen met name zijn: de kosten van oprichting, organisatie en domiciliëring van de vennootschap, de kosten van de aandelendienst van de vennootschap, de kosten verbonden aan de transacties op de gebouwen en de beleggingsverrichtingen, de bezoldiging van de zaakvoerder en de kosten bedoeld in artikel 21 van de statuten, de kosten van technisch beheer, bewaking, onderhoud, maintenance enz. van de onroerende goederen van de vennootschap die niet aan de huurders worden doorgerekend, de boekhoud- en inventariskosten, de kosten voor revisie van de rekeningen en controle op de vennootschap, de kosten van publicatie die aan aandelenaanbiedingen, aan de periodieke rapportering en aan de verspreiding van financiële informatie verbonden zijn, de managementkosten en de belastingen, heffingen en rechten die verschuldigd zijn op grond van transacties die de vennootschap heeft verricht of op grond van haar activiteit.

Daarnaast maakt de zaakvoerder een inventaris op telkens wanneer de vennootschap opnieuw aandelen uitgeeft of aandelen inkoopt buiten beurs.

### **Artikel 35 - Uitkering**

1. Artikel 616 van het Vennootschapswetboek betreffende de aanleg van een reservefonds is conform artikel 20, § 4 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier niet van toepassing op de vennootschap.

2. In overeenstemming met artikel 7 van het Koninklijk Besluit van eenentwintig juni tweeduizend en zes betreffende de boekhouding, de jaarrekeningen en de geconsolideerde rekeningen van de openbare vastgoedbevaks, dat het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevaks wijzigt, moet de vennootschap als beloning voor het kapitaal een bedrag uitkeren dat minstens even groot is als het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- tachtig procent (80%) van het bedrag dat wordt vastgesteld conform het schema in hoofdstuk 3 van de bijlage bij genoemd koninklijk besluit; en
- de nettovermindering, tijdens het boekjaar, van de schulden van de vennootschap zoals bepaald in artikel 6 van genoemd koninklijk besluit.

3. De algemene vergadering beslist over de bestemming van het saldo, op voorstel van de zaakvoerder.

### **Artikel 36 – Dividenden**

1. De uitbetaling van de dividenden gebeurt op de tijdstippen en plaatsen die de zaakvoerder bepaalt.

Deze kan, op eigen verantwoordelijkheid, in overeenstemming met de wet beslissen tot de uitbetaling van voorschotten op dividenden; hij bepaalt het bedrag van dat voorschot of die voorschotten alsook de datum van de uitbetaling.

2. Dividenden en tantièmes die niet zijn opgevraagd binnen vijf jaar nadat zij betaalbaar zijn gesteld, worden vervallen verklaard.

## **TITEL VIII – ONTBINDING - VEREFFENING**

### **Artikel 37 - Ontbinding**

In geval van ontbinding van de vennootschap wordt de vereffening door de zaakvoerder georganiseerd; deze ontvangt daarvoor een loon dat overeenstemt met het in artikel 21 van de statuten bepaalde.

Ingeval de zaakvoerder deze opdracht niet zou aannemen wordt de vereffening georganiseerd door een of meer vereffenaars, natuurlijke personen of rechtspersonen, die door de algemene aandeelhoudersvergadering worden benoemd, mits ook de commanditaire vennoot daarmee instemt. De algemene vergadering bepaalt hun bevoegdheden en hun bezoldiging.

Voorzover de wet het eist treden de vereffenaars pas in functie na bevestiging van hun benoeming door de bevoegde handelsrechtbank.

### **Artikel 38 - Verdeling**

De opbrengst van de vereffening moet onder de aandeelhouders naar rata van hun rechten worden verdeeld.

## **TITEL IX – ALGEMENE BEPALINGEN**

### **Artikel 39 : Keuze van woonst**

Met betrekking tot de uitvoering van de statuten kiest elke in het buitenland gedomicilieerde commanditaire vennoot, aandeelhouder, zaakvoerder, directeur of vereffenaar zijn woonst op de maatschappelijke zetel, waar hem rechtsgeldig alle mededelingen, dagvaardingen, assignaties en betekeningen kunnen worden gedaan.

### **Artikel 40 : Bevoegde rechtbank**

Voor alle betwistingen tussen de Vennootschap, haar commanditaire vennoot/vennoten, haar aandeelhouders, zaakvoerders en vereffenaars met betrekking tot de zaken van de Vennootschap en de uitvoering van deze statuten wordt uitsluitend bevoegdheid verleend aan de rechtbanken van de maatschappelijke zetel, tenzij de Vennootschap daar uitdrukkelijk van afziet.

### **Artikel 41 – Gemeen recht**

1. Partijen nemen zich voor, zich volledig te conformeren aan het Vennootschapswetboek alsook aan de wet van twintig juli tweeduizend en vier en de bijbehorende koninklijke besluiten van tenuitvoerlegging betreffende de vastgoedinvesteringsmaatschappijen, en bepaaldelijk aan het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig betreffende de vastgoedbevaks.

Bijgevolg wordt ervan uitgegaan dat de bepalingen van die wetten voorzover hier niet in een gewettigde afwijking is voorzien, deel uitmaken van deze akte; bedingen die strijdig zouden zijn met de dwingende bepalingen van die wetten gelden als niet geschreven.

2. Gepreciseerd wordt dat – overeenkomstig de artikelen 20, § 4 en 83, § 1, alinea 2 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier - artikel 141, 2°, 439, 440, 448, 477, 559 en 616 van het Vennootschapswetboek niet van toepassing zijn.

**TITEL X : UITZONDERLIJKE BEPALING**

**Artikel 42 –Wettelijke aanpassingen**

Bij een wijziging van de wetgeving met implicaties voor deze statuten is de zaakvoerder gemachtigd om deze statuten met de toekomstige wetteksten in overeenstemming te brengen: Deze machtiging geldt uitdrukkelijk enkel voor een conformering d.m.v. notariële akte.

**VOOR CONFORME COÖRDINATIE**, aansluitend op mijn proces-verbaal van vierentwintig maart tweeduizend en tien.

Louis-Philippe Marcelis

Notaris