

Volet B**Copie à publier aux annexes au Moniteur belge
après dépôt de l'acte au greffe**Réservé
au
Moniteur
belge

26326550

Déposé
22-04-2026

Greffe

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 24/04/2026 - Annexes du Moniteur belge

N° d'entreprise : 1037185663

Nom

(en entier) : **ALBA Real Estate**

(en abrégé) :

Forme légale : Société à responsabilité limitée

Adresse complète du siège : Drève Richelle 161 M bte 57
1410 WaterlooObjet de l'acte : CONSTITUTION**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX.****Le vingt et un avril.****A 15.30 heures.**Devant Maître **Olivier WATERKEYN**, Notaire associé, de résidence à Waterloo.**A COMPARU :**1. **AD Real Estate Invest** Société à Responsabilité Limitée ayant son siège à 1380 LASNE, Chaussée de Louvain N° 515.

Numéro d'entreprise BE1032777113.

Ici représentée par son administrateur unique Monsieur **ALBERTYN Denis Gabriel Pierre**, domicilié à 1380 LASNE, Chaussée de Louvain numéro 515, nommé à cette fonction par l'assemblée générale des actionnaires tenue après l'acte constitutif et publié en même temps que celui-ci.2. **BBT PROJECTS** Société à Responsabilité Limitée ayant son siège à 1970 Wezembeek-Oppem, de Grunnelaan 138.

Numéro d'entreprise 0817 455 919

Représentée par son administrateur unique, nommé à cette fonction par l'assemblée générale des actionnaires tenue le 6 juin 2023 et publiée en même temps que celle-ci : la société à responsabilité limitée **BBT REAL ESTATE**, dont le siège social est situé au 1970 Wezembeek-Oppem, de Grunnelaan 138, numéro d'entreprise 787.629.904 ici représentée par son représentant permanent Monsieur **BARGIBANT Maxime Pol Vincent Eric**, domicilié Avenue de Grunne, 138 - 1970 Wezembeek-Oppem.

Ci-après dénommées « les comparants ».

CONSTITUTION1. Les comparants requièrent le notaire soussigné d'acter qu'ils constituent une société et de dresser les statuts d'une société à responsabilité limitée, dénommée **ALBA Real Estate SRL**, ayant son siège à 1410 Waterloo, Drève Richelle 161 M bte 57, aux capitaux propres de départ de VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €), représentés par deux cents actions (200) sans désignation de valeur nominale.

2. Préalablement à la constitution de la société, les comparants, en leur qualité de fondateurs, ont remis au notaire soussigné le plan financier de la société, dans lequel les capitaux propres de départ de la société se trouvent justifiés.

Ils déclarent que le notaire a attiré leur attention sur la responsabilité des fondateurs en cas de faillite de la société dans les trois ans de sa constitution, si les capitaux propres de départ sont manifestement insuffisants pour mener l'activité projetée.

Les comparants déclarent que les deux cents actions (200), sont souscrites en espèces, au prix de CENT EUROS (100 €) chacune, comme suit :

- par la Société à responsabilité limitée **AD Real Estate Invest**, précitée : à concurrence de DIX MILLE EUROS (10.000,00 €), soit cent (100) actions ;
 - par la Société à responsabilité limitée **BBT PROJECTS** précitée : à concurrence de DIX MILLE EUROS (10.000,00 €), soit cent (100) actions ;
- Ensemble deux cents (200) actions, soit pour VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €).

Les comparants déclarent que les actions souscrites n'ont pas été libérées au moment de la constitution.

Les soussignés déclarent également qu'en application de la possibilité prévue à l'article 5:8 du Code des sociétés et des associations, aucun versement n'a encore été effectué sur les actions au moment de la constitution.

Les comparants déclarent avoir été informés par le notaire instrumentant de leur obligation de libération effective des actions souscrites postérieurement au présent acte.

IV.- **STATUTS**

Les comparants nous ont ensuite déclaré arrêter comme suit les statuts de la société.

« **Titre I: Forme légale — Dénomination — Siège — Objet — Durée**

Article 1: Nom et forme

La société revêt la forme d'une société à responsabilité limitée.

Elle est dénommée : **ALBA Real Estate SRL**

Article 2. Siège

Le siège est établi en Région Wallonne.

Il peut être transféré en tout autre endroit de la Région Wallonne ou de la région de langue française de Belgique, par simple décision de l'organe d'administration qui a tous pouvoirs aux fins de faire constater authentiquement la modification statutaire éventuelle qui en résulte, sans que cela ne puisse entraîner une modification de la langue des statuts.

La société peut établir, par simple décision de l'organe d'administration, des sièges administratifs, agences, ateliers, dépôts et succursales, tant en Belgique et à l'étranger.

La société peut, par simple décision de l'organe d'administration, établir ou supprimer des sièges d'exploitation, pour autant que cette décision n'entraîne pas de changement en matière de régime linguistique applicable à la société.

Article 3. Objet

La société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, pour compte propre ou pour compte de tiers ou en participation avec ceux-ci :

A. La promotion immobilière et le développement de projets immobiliers

La société a notamment pour activité :

- Le développement, la réalisation et la commercialisation de projets immobiliers, tant résidentiels que commerciaux ou mixtes ;
- L'acquisition de terrains et d'immeubles en vue de leur valorisation par la construction, la transformation, la rénovation ou la restructuration ;
- L'étude, la conception, le pilotage et la coordination de projets immobiliers neufs ou de rénovation, en ce compris toutes prestations de gestion de projets et de pilotage de travaux ;
- la réalisation de travaux de construction, l'érection de constructions neuves ou l'exécution de travaux de transformation, pour son compte ou pour le compte de tiers, en tant que maître de l'ouvrage ou promoteur ;
- L'étude et l'aménagement de lotissements, y compris la construction de routes et d'égouts, ainsi que la signature de tous contrats d'entreprise qui seraient nécessaires ;
- La commercialisation de biens immobiliers neufs ou rénovés (vente en état futur d'achèvement,

vente d'immeubles achevés, conclusion de contrats de promotion) ;

- L'exercice de l'activité d'agent immobilier conformément à la législation applicable en matière de protection du titre professionnel et d'exercice de la profession d'agent immobilier;
- La mise en valeur et la commercialisation, au sens large du terme, des biens immobiliers développés par la société (vente, achat, rénovation) ;
- Toutes prestations de coordination et d'études de projets, d'expertise de bâtiments, d'optimisation de la conception et de l'organisation de bâtiments, tant pour compte propre que pour compte de tiers ;
- La prestation de conseils et d'assistance tant au point de vue technique qu'administratif et commercial à toutes sociétés et entreprises dont l'activité porte sur le développement et la promotion immobilière.

B. Activités connexes

La société peut en outre :

- Détenir temporairement des biens immobiliers dans l'attente de leur développement, transformation ou commercialisation ;
- S'intéresser, par voie d'apport, de fusion, de cession, de participation, de souscription ou par tout autre moyen, dans toute société existante ou à créer, entreprises ou opérations ayant en tout ou en partie un objet similaire au sien ou susceptibles d'en assurer le développement, le tout tant en Belgique qu'à l'étranger ;
- Faire tous les actes, toutes les transactions, entreprises, opérations mobilières et immobilières, civiles ou industrielles, financières ou commerciales qui se rattachent directement ou indirectement, ou indirectement, en tout ou en partie, à son objet de promotion immobilière, qui seraient de nature à faciliter, favoriser ou développer son activité;
- Accepter les mandats d'administrateur ou de gérant qu'elle pourrait recevoir dans d'autres sociétés civiles ou commerciales, dans la mesure où ces fonctions contribuent à la réalisation ou au développement de son objet social ;
- Consentir, au profit de toute autre société apparentée ou non, ainsi qu'au profit de tous tiers envers lesquels elle contracterait des engagements, toutes dations en gage, hypothécaires ou autres, et toutes garanties plus généralement quelconques, dans la mesure où ces opérations sont utiles à la réalisation de son objet social.

Article 4. Durée

La société est constituée pour une durée illimitée.

Elle peut être dissoute aux conditions requises pour les modifications statutaires.

Titre II : Capitaux propre et apports

Article 5: Apports

Apports – patrimoine social

5.1 La part du patrimoine social de la société détenu par chaque actionnaire est fonction du nombre d'actions que chacun d'eux détient dans la société, et non, pour éviter tout doute, fonction du pouvoir total de chacun d'eux au sein de la société.

Le patrimoine social est représenté par deux cents (200) actions qui ont été émises en rémunération des apports effectués depuis la constitution de la société jusqu'à la date des présents statuts.

Chaque action représente 1/200^{ème} du patrimoine social de la société, indépendamment des droits et obligations attachés à chacune des actions représentant le capital social de la société.

5.2 - Capitaux propres au moment de la constitution et ultérieurement à la constitution

1 : Apports effectués au moment de la constitution

Les apports effectués par les actionnaires au moment de la constitution de la société sont inscrits sur un compte de capitaux propres disponible.

2 : Apports effectués ultérieurement à la constitution

Les apports effectués ultérieurement à la constitution de la société, les conditions d'émission détermineront si :

1. Les apports sont intégralement libérés ou non ;
2. Les apports sont inscrits sur un compte de capitaux propres disponible ou indisponible, étant entendu qu'à défaut de stipulation à cet égard, que ce soit notamment dans les conditions d'émission ou en cas d'apport sans émission de nouvelles actions, ces apports sont inscrits sur le compte de capitaux propres disponible.

3 : Réduction des apports

Une réduction des apports ne peut être décidée que moyennant le traitement égal des actionnaires.

Article 6. Appels de fonds

Les actions doivent être libérées à leur émission.

En cas d'actionnaire unique-administrateur, ce dernier détermine librement, au fur et à mesure des besoins de la société et aux époques qu'il jugera utiles, les versements ultérieurs à effectuer par lui sur les actions souscrites en espèces et non entièrement libérées.

Article 7. Apport en numéraire avec émission de nouvelles actions — Droit de préférence

Les actions nouvelles à souscrire en numéraire doivent être offertes par préférence aux actionnaires existants, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

Le droit de souscription préférentielle peut être exercé pendant un délai d'au moins quinze jours à dater de l'ouverture de la souscription.

L'ouverture de la souscription avec droit de préférence ainsi que son délai d'exercice sont fixés par l'organe qui procède à l'émission et sont portés à la connaissance des actionnaires par courrier électronique, ou, pour les personnes dont elle ne dispose pas d'une adresse électronique, par courrier ordinaire, à envoyer le même jour que les communications électroniques. Si ce droit n'a pas entièrement été exercé, les actions restantes sont offertes conformément aux alinéas précédents par priorité aux actionnaires ayant déjà exercé la totalité de leur droit de préférence. Il sera procédé de cette manière, selon les modalités arrêtées par l'organe d'administration, jusqu'à ce que l'émission soit entièrement souscrite ou que plus aucun actionnaire ne se prévale de cette faculté.

TITRE III. TITRES

Article 8. Nature des actions

Toutes les actions sont nominatives, elles portent un numéro d'ordre.

Elles sont inscrites dans le registre des actions nominatives ; ce registre contiendra les mentions requises par le Code des sociétés et des associations. Les titulaires d'actions peuvent prendre connaissance de ce registre relatif à leurs titres.

Le registre des actions sera tenu en la forme électronique et/ou en la forme papier.

En cas de démembrement du droit de propriété d'une action en nue-propriété et usufruit, l'usufruitier et le nu-propriétaire sont inscrits séparément dans le registre des actions nominatives, avec indication de leurs droits respectifs.

Les cessions n'ont d'effet vis-à-vis de la société et des tiers qu'à dater de leur inscription dans le registre des actions. Des certificats constatant ces inscriptions sont délivrés aux titulaires des titres.

Article 9. Cession d'actions

§ 1. Cession libre

Les actions peuvent être cédées entre vifs ou transmises pour cause de mort, sans agrément, à un actionnaire, au conjoint du cédant ou du testateur, aux ascendants ou descendants en ligne directe des actionnaires.

§ 2. Cessions soumises à agrément

Tout actionnaire qui voudra céder ses actions entre vifs à une personne autre que celles visées à l'alinéa précédent devra, à peine de nullité, obtenir l'agrément de la moitié au moins des actionnaires, possédant la moitié au moins des actions, déduction faite des actions dont la cession est proposée. A cette fin, il devra adresser à l'organe d'administration, sous pli recommandé, par courrier ordinaire ou par e-mail à l'adresse électronique de la société, une demande indiquant les noms, prénoms, professions, domiciles du ou des cessionnaires proposés ainsi que le nombre de actions dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les huit jours de la réception de cette lettre, la gérance en transmet la teneur, par pli recommandé, à chacun des actionnaires, en leur demandant une réponse affirmative ou négative par un écrit adressé dans un délai de quinze jours et en signalant que ceux qui s'abstiendraient de

donner leur avis seraient considérés comme donnant leur agrément. Cette réponse devra être envoyée par pli recommandé.

Dans la huitaine de l'expiration du délai de réponse, l'organe d'administration notifie au cédant le sort réservé à sa demande.

Les héritiers et légataires qui ne deviendraient pas de plein droit actionnaires aux termes des présents statuts seront tenus de solliciter, selon les mêmes formalités, l'agrément des actionnaires. Le refus d'agrément d'une cession entre vifs est sans recours. Néanmoins, l'actionnaire voulant céder tout ou partie de ses actions pourra exiger des opposants qu'elles lui soient rachetées au prix mentionné par lui dans sa notification initiale ou, en cas de contestation de ce prix, au prix fixé par un expert choisi de commun accord ou, à défaut d'accord sur ce choix, par le président du tribunal de l'entreprise statuant comme en référé à la requête de la partie la plus diligente, tous les frais de procédure et d'expertise étant pour moitié à charge du cédant et pour moitié à charge du ou des acquéreurs, proportionnellement au nombre d'actions acquises s'ils sont plusieurs. Il en ira de même en cas de refus d'agrément d'un héritier ou d'un légataire. Dans l'un et l'autre cas, le paiement devra intervenir dans les six mois du refus.

Les dispositions du présent article sont applicables dans tous les cas de cessions entre vifs, soit à titre onéreux, soit à titre gratuit, tant volontaires que forcées (cas de l'exclusion et du retrait d'un actionnaire), tant en usufruit qu'en nue-propriété ou pleine propriété, qui portent sur des actions ou tous autres titres donnant droit à l'acquisition d'actions.

Par dérogation à ce qui précède, au cas où la société ne compterait plus qu'un actionnaire, celui-ci sera libre de céder tout ou partie de ses actions librement.

TITRE IV. ADMINISTRATION CONTRÔLE

Article 10. Organe d'administration

La société est administrée par un ou plusieurs administrateurs, personnes physiques ou morales, actionnaires ou non, nommés avec ou sans limitation de durée et pouvant, s'ils sont nommés dans les statuts, avoir la qualité d'administrateur statutaire.

L'assemblée qui nomme le ou les administrateur(s) fixe leur nombre, la durée de leur mandat et, en cas de pluralité, leurs pouvoirs. A défaut d'indication de durée, le mandat sera censé conféré sans limitation de durée.

Article 11. Pouvoirs de l'organe d'administration

S'il n'y a qu'un seul administrateur, la totalité des pouvoirs d'administration lui est attribuée, avec la faculté de déléguer partie de ceux-ci.

Lorsque la société est administrée par plusieurs administrateurs, chaque administrateur agissant seul, peut accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet, sous réserve de ceux que la loi et les statuts réservent à l'assemblée générale.

Chaque administrateur représente la société à l'égard des tiers et en justice, soit en demandant, soit en défendant. Il peut déléguer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire.

Article 12. Rémunération des administrateurs

L'assemblée générale décide si le mandat d'administrateur est ou non exercé gratuitement.

Si le mandat d'administrateur est rémunéré, l'assemblée générale, statuant à la majorité absolue des voix, ou l'actionnaire unique, détermine le montant de cette rémunération fixe ou proportionnelle. Cette rémunération sera portée aux frais généraux, indépendamment des frais éventuels de représentation, voyages et déplacements.

Article 13. Gestion journalière

L'organe d'administration peut déléguer la gestion journalière, ainsi que la représentation de la société en ce qui concerne cette gestion, à un ou plusieurs de ses membres, qui portent le titre d'administrateur-délégué, ou à un ou plusieurs directeurs.

L'organe d'administration détermine s'ils agissent seul ou conjointement.

Les délégués à la gestion journalière peuvent, en ce qui concerne cette gestion, attribuer des mandats spéciaux à tout mandataire.

L'organe d'administration fixe les attributions et rémunérations éventuelles pour les délégués à la gestion journalière. Il peut révoquer en tout temps leurs mandats.

Article 14. Contrôle de la société

Lorsque la loi l'exige et dans les limites qu'elle prévoit, le contrôle de la société est assuré par un ou plusieurs commissaires, nommés pour trois ans et rééligibles.

TITRE V. ASSEMBLEE GENERALE

Article 15. Tenue et convocation

1) Il est tenu chaque année, au siège, une assemblée générale ordinaire le **15 mai à 14 heures**. Si ce jour est férié, l'assemblée est remise au premier jour ouvrable suivant. S'il n'y a qu'un seul actionnaire, c'est à cette même date qu'il signe pour approbation les comptes annuels.

Des assemblées générales extraordinaires doivent en outre être convoquées par l'organe d'administration et, le cas échéant, le commissaire, chaque fois que l'intérêt de la société l'exige ou sur requête d'actionnaires représentant un dixième du nombre d'actions en circulation. Dans ce dernier cas, les actionnaires indiquent leur demande et les sujets à porter à l'ordre du jour. L'organe d'administration ou, le cas échéant, le commissaire convoquera l'assemblée générale dans un délai de trois semaines de la demande.

Les convocations aux assemblées générales contiennent l'ordre du jour. Elles sont faites par e-mails envoyés quinze jours au moins avant l'assemblée aux actionnaires, aux administrateurs et, le cas échéant, aux titulaires d'obligations convertibles nominatives, de droits de souscription nominatifs ou de certificats nominatifs émis avec la collaboration de la société et aux commissaires. Elles sont faites par courrier ordinaire aux personnes pour lesquelles la société ne dispose pas d'une adresse e-mail, le même jour que l'envoi des convocations électroniques.

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

2) Assemblée générale par procédure écrite

§1. Les actionnaires peuvent, dans les limites de la loi, à l'unanimité, prendre par écrit toutes les décisions qui relèvent du pouvoir de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être reçues dans un acte authentique.

§2. En ce qui concerne la datation de l'assemblée annuelle, la date de la décision signée par tous les actionnaires est réputée être la date statutaire de l'assemblée annuelle, sauf preuve du contraire, à condition que la décision écrite signée par tous les actionnaires soit parvenue à la société 20 jours avant la date statutaire. Si plusieurs exemplaires de proposition de décisions ont été envoyés, la date de réception du dernier exemplaire est déterminante pour la date de la décision.

La décision écrite, en plusieurs exemplaires ou non, est assortie d'une déclaration datée et signée par l'organe d'administration indiquant que la décision signée par tous les actionnaires est parvenue au siège de la société au plus tard 20 jours avant la date statutaire de l'assemblée annuelle et qu'elle porte toutes les signatures requises.

Si la dernière décision écrite n'est pas parvenue au plus tard dans les 20 jours précédant la date statutaire de l'assemblée annuelle, l'organe d'administration doit convoquer l'assemblée générale.

§3. En ce qui concerne la datation de l'assemblée générale particulière, la date de la décision signée par tous les actionnaires est réputée être la date à laquelle la décision est parvenue au siège de la société, sauf preuve du contraire. Si plusieurs exemplaires de proposition de décisions ont été envoyés, la date de réception du dernier exemplaire est déterminante.

La décision écrite, reprise dans une ou plusieurs propositions approuvées, doit être assortie d'une déclaration datée et signée par l'organe d'administration indiquant que la décision signée par tous les actionnaires est parvenue au siège de la société à la date indiquée dans cette déclaration et qu'elle porte toutes les signatures requises.

La proposition de décision écrite envoyée doit indiquer si tous les points de l'ordre du jour doivent être approuvés dans leur ensemble pour parvenir à une décision écrite valable ou si une approbation écrite est sollicitée pour chaque point de l'ordre du jour séparément.

§4. La proposition de décision écrite envoyée peut déterminer que l'approbation doit parvenir au siège de la société avant une date bien définie pour pouvoir faire l'objet d'une décision écrite valable. Si la décision écrite approuvée à l'unanimité n'est pas parvenue, en un ou plusieurs exemplaires, en temps utile avant cette date, les approbations signées perdront toute force de droit.

§5. Les membres de l'organe d'administration, le commissaire et les titulaires d'obligations convertibles, de droits de souscription ou de certificats émis avec la collaboration de la société peuvent, à leur demande, prendre connaissance de ces décisions.

3) Assemblée générale électronique

a. Participation à l'assemblée générale par voie électronique

§1. Les actionnaires peuvent participer à distance à l'assemblée générale grâce à un moyen de communication électronique mis à disposition par la société. Les actionnaires qui participent de cette manière à l'assemblée générale sont réputés présents à l'endroit où se tient l'assemblée générale pour le respect des conditions de présence et de majorité. La qualité d'actionnaire et l'identité de la personne désireuse de participer à l'assemblée sont contrôlées et garanties par les modalités définies dans un règlement interne établi par l'organe de gestion. Ce règlement fixera également les modalités suivant lesquelles il est constaté qu'un actionnaire participe à l'assemblée générale grâce au moyen de communication électronique et peut dès lors être considéré comme présent. Afin de garantir la sécurité de la communication électronique, le règlement interne peut soumettre l'utilisation du moyen de communication électronique à des conditions qu'il détermine. Il appartient au bureau de l'assemblée générale de vérifier le respect des conditions prévues par la loi, les présents statuts et le règlement interne et de constater si un actionnaire participe valablement à l'assemblée générale grâce au moyen de communication électronique et peut dès lors être considéré comme présent.

§2. Le moyen de communication électronique mis à disposition par la société doit au moins permettre à l'actionnaire, de manière directe, simultanée et continue, de prendre connaissance des discussions au sein de l'assemblée et, sur tous les points sur lesquels l'assemblée est appelée à se prononcer, d'exercer le droit de vote. Ce moyen de communication électronique doit en outre permettre à l'actionnaire de participer aux délibérations et d'exercer son droit de poser des questions.

§3. La convocation à l'assemblée générale contient une description claire et précise des procédures relatives à la participation à distance prévues par le règlement interne en vertu du §1er. Ces procédures sont rendues accessibles à tous sur le site internet de la société.

b. Exercice du droit de vote par voie électronique avant l'assemblée générale.

Tout actionnaire a la possibilité de voter à distance avant l'assemblée générale sous forme électronique, selon les modalités suivantes : Ce vote doit être émis au moyen d'un formulaire mis à disposition des actionnaires par l'organe de gestion de la société et qui contient au moins les mentions suivantes :

- le nom ou la dénomination sociale de l'actionnaire et son domicile ou siège social;
- le nombre de voix que l'actionnaire souhaite exprimer à l'assemblée générale;
- l'ordre du jour de l'assemblée, en ce compris les propositions de décision;
- le délai dans lequel le formulaire de vote à distance doit parvenir à la société;
- la signature de l'actionnaire, le cas échéant, sous la forme d'une signature électronique avancée au sens de l'article 4, § 4, de la loi du 9 juillet 2001 fixant certaines règles relatives au cadre juridique pour les signatures électroniques et les services de certification, ou par un procédé de signature électronique qui répond aux conditions des articles 8.1 2° et 3° et 8.18 du Code civil. Si le vote est émis par correspondance, ces formulaires doivent être signifiés à l'organe de gestion (par lettre recommandée) au plus tard trois jours ouvrables avant l'assemblée générale. Le vote sous forme électronique peut être exprimé jusqu'au jour qui précède l'assemblée.

La qualité d'actionnaire et l'identité de la personne désireuse de voter à distance avant l'assemblée sont contrôlées et garanties par les modalités définies dans un règlement interne établi par l'organe de gestion.

Il appartient au bureau de l'assemblée générale de vérifier le respect des modalités visées aux alinéas précédents et de constater la validité des votes qui ont été émis à distance.

c. Exercice du droit de poser des questions écrites par voie électronique avant l'assemblée générale

Les actionnaires peuvent, dès la communication de la convocation, poser par écrit des questions à l'organe de gestion et aux commissaires, auxquelles il sera répondu au cours de l'assemblée pour autant que ces actionnaires aient satisfait aux formalités d'admission à l'assemblée. Ces questions peuvent être adressées à la société par voie électronique à l'adresse indiquée dans la convocation à l'assemblée. Ces questions écrites doivent parvenir à la société au plus tard le troisième jour qui précède la date de l'assemblée générale.

Article 16. Admission à l'assemblée générale

Pour être admis à l'assemblée générale et, pour les actionnaires, pour y exercer le droit de vote, un titulaire de titres doit remplir les conditions suivantes :

- le titulaire de titres nominatifs doit être inscrit en cette qualité dans le registre des titres nominatifs relatif à sa catégorie de titres ;

- les droits afférents aux titres du titulaire des titres ne peuvent pas être suspendus ; si seul le droit de vote est suspendu ; il peut toujours participer à l'assemblée générale sans pouvoir participer au vote.

Article 17. Séances — procès-verbaux

§ 1 L'assemblée générale est présidée par un administrateur ou, à défaut, par l'actionnaire présent qui détient le plus d'actions ou encore, en cas de parité, par le plus âgé d'entre eux ou ayant la plus grande ancienneté à l'Ordre.

Le président désignera le secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

§ 2 Les procès-verbaux constatant les décisions de l'assemblée générale ou de l'actionnaire unique sont consignés dans un registre tenu au siège. Ils sont signés par les membres du bureau et par les actionnaires présents qui le demandent. Les copies à délivrer aux tiers sont signées par un ou plusieurs membres de l'organe d'administration ayant le pouvoir de représentation.

La liste de présences et les rapports éventuels, les procurations ou les votes par correspondance sont annexés au procès-verbal.

Ceux qui ont participé à l'assemblée générale ou qui y étaient représentés peuvent consulter la liste des présences.

Article 18. Délibérations

§ 1. A l'assemblée générale, chaque action donne droit à une voix, sous réserve des dispositions légales régissant les actions sans droit de vote.

§ 2. Au cas où la société ne comporterait plus qu'un actionnaire, celui-ci exercera seul les pouvoirs dévolus à l'assemblée générale.

§ 3. Tout actionnaire peut donner à toute autre personne, actionnaire ou non, par tout moyen de transmission, une procuration écrite pour le représenter à l'assemblée et y voter en ses lieu et place.

Une procuration octroyée reste valable pour chaque assemblée générale suivante dans la mesure où il y est traité des mêmes points de l'ordre du jour, sauf si la société est informée d'une cession des actions concernées.

Un actionnaire qui ne peut être présent a en outre la faculté de voter par écrit avant l'assemblée générale. Ce vote par écrit doit être transmis à la société au plus tard 10 jours avant le jour de l'assemblée générale.

Un vote émis par écrit reste valable pour chaque assemblée générale suivante dans la mesure où il y est traité des mêmes points de l'ordre du jour, sauf si la société est informée d'une cession des actions concernées.

§ 4 Toute assemblée ne peut délibérer que sur les propositions figurant à l'ordre du jour, sauf si toutes les personnes à convoquer sont présentes ou représentées, et, dans ce dernier cas, si les procurations le mentionnent expressément.

§ 5 Sauf dans les cas prévus par la loi ou les présents statuts, les décisions sont prises à la majorité des voix, quel que soit le nombre de titres représentés à l'assemblée générale.

Article 19. Prorogation

Toute assemblée générale, ordinaire ou extraordinaire, peut être prorogée, séance tenante, à trois semaines au plus par l'organe d'administration. Sauf si l'assemblée générale en décide autrement, cette prorogation n'annule pas les autres décisions prises. La seconde assemblée délibérera sur le même ordre du jour et statuera définitivement.

TITRE VI. EXERCICE SOCIAL REPARTITION - RESERVES

Article 20. Exercice social

L'exercice social commence le **1^{er} janvier et finit le 31 décembre** de chaque année.

A cette dernière date, les écritures sociales sont arrêtées et l'organe d'administration dresse un inventaire et établit les comptes annuels dont, après approbation par l'assemblée, il assure la publication, conformément à la loi.

Article 21. Répartition — réserves

Le bénéfice annuel net recevra l'affectation que lui donnera l'assemblée générale, statuant sur proposition de l'organe d'administration, étant toutefois fait observer que chaque action confère un droit égal dans la répartition des bénéfices.

DIVIDENDES

Les dividendes que l'assemblée générale des actionnaires décide de distribuer, sont distribués aux époques et aux endroits désignés par l'assemblée générale ou par l'organe d'administration.

ACOMPTE SUR DIVIDENDE

L'organe d'administration peut distribuer un acompte à imputer sur le dividende qui sera distribué sur les résultats de l'exercice, en fixer le montant et fixer la date de leur paiement, conformément aux conditions prescrites par le Code des sociétés et des associations.

DISTRIBUTION IRREGULIERE

Tout acompte ou tout dividende distribué en contra-vention à la loi doit être restitué par les actionnaires qui l'ont reçu, si la société prouve que ces actionnaires connaissaient l'irrégularité des distributions faites en leur faveur ou ne pouvaient l'ignorer, compte tenu des circonstances.

TITRE VII. DISSOLUTION LIQUIDATION

Article 22. Dissolution

La société peut être dissoute en tout temps, par décision de l'assemblée générale délibérant dans les formes prévues pour les modifications aux statuts.

Article 23. Liquidateurs

En cas de dissolution de la société, pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, le ou les administrateurs en fonction sont désignés comme liquidateur(s) en vertu des présents statuts si aucun autre liquidateur n'aurait été désigné, sans préjudice de la faculté de l'assemblée générale de désigner un ou plusieurs liquidateurs et de déterminer leurs pouvoirs et émoluments.

Article 24. Répartition de l'actif net

Après apurement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation ou après consignation des montants nécessaires à cet effet et, en cas d'existence d'actions non entièrement libérées, après rétablissement de l'égalité entre toutes les actions soit par des appels de fonds complémentaires à charge des actions insuffisamment libérées, soit par des distributions préalables au profit des actions libérées dans une proportion supérieure, l'actif net est réparti entre tous les actionnaires en proportion de leurs actions et les biens conservés leur sont remis pour être partagés dans la même proportion.

TITRE VIII. DISPOSITIONS DIVERSES

Article 25. Election de domicile

Pour l'exécution des statuts, tout actionnaire, administrateur, commissaire, liquidateur ou porteur d'obligations domicilié à l'étranger, fait élection de domicile au siège où toutes communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites s'il n'a pas élu un autre domicile en Belgique vis-à-vis de la société.

Article 26. Compétence judiciaire

Tout litige entre la société, ses actionnaires, administrateurs, commissaires et liquidateurs relatifs aux affaires de la société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux du siège, à moins que la société n'y renonce expressément.

Article 27. Droit commun

Les dispositions du Code des sociétés et des associations auxquelles il ne serait pas licitement dérogé sont réputées inscrites dans les présents statuts et les clauses contraires aux dispositions impératives du Code des sociétés sont censées non écrites. »

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Les comparants prennent à l'unanimité les décisions suivantes qui ne deviendront effectives qu'à dater du dépôt au greffe d'un extrait de l'acte constitutif, conformément aux dispositions légales.

1. Premier exercice social et première assemblée annuelle

Le premier exercice social commence le jour du dépôt au greffe du tribunal de l'entreprise du siège de la société d'un extrait du présent acte et se clôturera le **31 décembre 2027**.

La première assemblée annuelle est fixée au **15 mai 2028**.

2. Adresse du siège

L'adresse du siège est située à : 1410 Waterloo, Drève Richelle 161 M bte 57.

3. Désignation des premiers membres de l'organe d'administration

Le nombre d'administrateurs est fixé à deux.

Sont appelés à la fonction d'administrateur non-statutaire pour une durée indéterminée :

- AD Real Estate Invest Société à Responsabilité Limitée ayant son siège à 1380 LASNE, Chaussée de Louvain N° 515, Numéro d'entreprise BE1032777113 dont le représentant permanent est Monsieur ALBERTYN Denis, précité ;

- la société à responsabilité limitée BBT REAL ESTATE, dont le siège social est situé au 1970 Wezembeek-Oppem, de Grunnelaan 138, numéro d'entreprise 787.629.904 dont le représentant permanent est Monsieur BARGIBANT Maxime

Ici présents et qui acceptent.

Ces mandats seront gratuits sauf décision contraire de l'assemblée générale.

4. Commissaire

Compte tenu des critères légaux, les comparants décident de ne pas procéder actuellement à la nomination d'un commissaire.

5. Reprise des engagements conclus au nom de la société en formation

Tous les engagements ainsi que les obligations qui en résultent, et toutes les activités éventuelles entreprises depuis le 1^{er} janvier 2026 par les comparants au nom et pour compte de la société en formation sont repris par la société présentement constituée, par décision de l'organe d'administration qui sortira ses effets à compter de l'acquisition par la société de sa personnalité juridique.

6. Mandat spécial

Monsieur **ALBERTYN Denis**, prénommé, ou toute autre personne désignée par lui, avec pouvoir de substitution, est désigné en qualité de mandataire *ad hoc* de la société, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément, afin de disposer des fonds, de signer tous documents et de procéder aux formalités requises auprès de l'administration de la tva ou en vue de l'inscription à la Banque carrefour des Entreprises.

Aux effets ci-dessus, le mandataire *ad hoc* aura le pouvoir de prendre tous engagements au nom de la société, faire telles déclarations qu'il y aura lieu, signer tous documents et en général faire tout ce qui sera utile ou nécessaire pour l'exécution du mandat lui confié.

POUR EXTRAIT ANALYTIQUE CONFORME

Notaire Olivier WATERKEYN, à Waterloo

Déposés en même temps que l'extrait : une expédition de l'acte

Cet extrait est délivré avant enregistrement conformément à l'article 173-1° bis du Code des Droits d'Enregistrement.