

IMMOMOURY

Société en commandite par actions
Société immobilière réglementée de droit belge
Siège social : Rue des Anglais 6A – 4430 ANS
Registre des personnes morales – LIEGE 0891 197 002

<p style="text-align: center;">DOCUMENT INFORMATIF DESTINÉ AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ CONCERNANT LES PRINCIPALES MODIFICATIONS AUX STATUTS QUI SERONT SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 26 JANVIER 2023</p>
--

1. GÉNÉRALITÉS

Différentes terminologies ont été adaptées dans les statuts afin de se conformer aux nouvelles terminologies du Code des sociétés et associations (le « CSA »), de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 (la loi et l'arrêté royal étant dénommés ensemble « la réglementation SIR ») :

- le terme « social » de « capital social », « siège social » et « objet social » est supprimé et il est fait mention désormais uniquement de « capital », « siège » et « objet » ;
- il n'est plus fait référence à un article précis d'une réglementation ou d'une loi mais de façon plus globale au « Code des sociétés et des associations » ou à la « réglementation SIR », par exemple ;
- il n'est plus fait référence à « Immo Moury » ou à la « société » mais de manière unique à la « Société ».
- vu le changement de forme de la Société (Société en commandite par actions vers une société anonyme), le terme « gérant » ou « gérant statutaire » est remplacé par le terme « administrateur unique ».

2. TITRE I : CARACTÈRE – DÉNOMINATION – SIÈGE – OBJET – DURÉE (ANC. FORME- DÉNOMINATION - SIÈGE - OBJET – DURÉE)

Article 1. Caractère et dénomination (anc. Article 1. Forme et Dénomination)

La forme de la Société est modifiée car le CSA a supprimé la forme de société en commandite par actions de droit belge. Immo Moury est maintenant une société anonyme.

Il est précisé que les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé « Euronext Brussels ».

La dernière phrase précisant que Immo Moury fait « publiquement appel à l'épargne au sens 438 du Codes des sociétés » a été supprimée dans la mesure où le CSA a supprimé cette définition.

Le reste des modifications concernent un nettoyage et une amélioration du texte.

Article 2. Siège, adresse électronique et site internet (anc. Article 2. Associés)

L'ancien article 2 : « Associés » décrivait la composition et les catégories d'associés. Vu la nouvelle forme de la Société, cet article est supprimé et le titre de ce nouvel article est le

suyant : « Siège, adresse électronique et site internet », qui était l'article 3 dans les anciens statuts.

Désormais, les statuts doivent uniquement stipuler la Région dans laquelle la Société a établi son siège. L'administrateur unique peut déplacer le siège de la Société sans devoir modifier les statuts si le changement de siège n'impose pas la modification de la langue.

Comme le requiert le CSA, la Société doit indiquer dans ses statuts l'adresse de son site internet ainsi que son adresse électronique.

Le reste des modifications concernent un nettoyage et une amélioration du texte pour se conformer à la nouvelle terminologie et aux dispositions du CSA.

Article 3. Objet (anc. Article 4. Objet social)

Le terme « bien immobilier » de l'objet est désormais défini comme « les biens immobiliers au sens de la réglementation SIR ». Les statuts ne reprennent plus en détail la définition de ce terme dans la loi SIR.

La phrase suivante a été ajoutée : « *Si la réglementation SIR devait être modifiée à l'avenir et autoriser l'exercice de nouvelles activités par la Société, la Société pourra également exercer ces nouvelles activités autorisées par la réglementation SIR.* »

Le reste des modifications concernent un nettoyage et une amélioration du texte pour se conformer au CSA.

Article 4. Interdictions (anc. Article 5. Interdictions)

Le point d. inclus dans le point e. a été supprimé car c'était une répétition de la même interdiction.

Article 5. Durée (anc. Article 6. Durée)

Les modifications concernent un nettoyage et une amélioration du texte pour se conformer à la nouvelle terminologie du CSA et au changement de forme de la Société.

3. TITRE II : CAPITAL – TITRES (ANC. CAPITAL)

Article 6. Capital (anc. Article 7. Capital)

6.1 Capital souscrit et libéré (anc. 1. Capital social)

La mention « *sans désignation de la valeur nominale entièrement libérés qui en représentent chacune une part égale* » est ajoutée à la suite du nombre d'actions qui compose le capital.

6.2 Capital autorisé (anc. 2. Capital autorisé)

Un renouvellement de l'autorisation relative au capital autorisé est proposé suite à l'échéance de la précédente autorisation. Un rapport spécial du conseil d'administration établi sur base de l'article 7 :199 du CSA expliquant cette nouvelle autorisation est disponible à l'adresse suivante : <https://investisseurs.immomoury.com/assemblees-generales/>.

Le reste des modifications concernent un nettoyage et une amélioration du texte pour se conformer au CSA.

6.3 Acquisition, prise en gage et aliénation d'actions propres (anc. 3. Acquisition d'actions propres)

Suite à l'échéance de la précédente autorisation, un renouvellement de l'autorisation relative à l'acquisition, la prise en gage ou l'aliénation d'actions propres est proposée en tenant compte des nouvelles dispositions du CSA

Le reste des modifications concernent une adaptation et une amélioration du texte pour se conformer aux nouvelles dispositions du CSA.

6.4 Augmentation de capital – réduction de capital – fusions, scissions et opérations assimilées (anc. 4. Augmentation de capital et réduction de capital)

Il est ajouté dans ce sous-article que la Société ne peut pas directement ou indirectement souscrire à sa propre augmentation de capital.

De plus, le texte suivant est ajouté à ce point 6.4. « *Lors de toute augmentation de capital, l'administrateur unique fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.*

Si l'assemblée générale décide de demander le paiement d'une prime d'émission, celle-ci doit être portée à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan.

Les fusions, scissions et opérations assimilées visées par la réglementation SIR sont réalisées dans les conditions prévues par la réglementation SIR.

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

Le reste des modifications concernent des adaptations mineures afin de se conformer aux nouvelles dispositions du CSA et de la réglementation SIR.

6.5 Augmentation de capital par apport en numéraire (nouveau)

Les modifications concernent des adaptations afin de se conformer aux nouvelles dispositions du CSA et de la réglementation SIR.

6.6 Augmentation de capital par apport en nature (anc. 5. Augmentation de capital par apport en nature)

Il est indiqué que les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux règles prescrites par le CSA et doivent être réalisées dans les conditions prévues par la réglementation SIR. De plus, 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.

Le reste des modifications concernent des adaptations mineures afin de se conformer aux nouvelles dispositions du CSA et de la réglementation SIR.

Article 7. Nature des actions (anc. Article 8. Nature des actions)

Désormais, il est précisé que les actions sont nominatives ou dématérialisées « *au choix de leur propriétaire ou détenteur et dans les limites prévues par la loi* ».

Chaque actionnaire pourra désormais sans frais demander la conversion de ses actions nominatives en actions dématérialisées ou inversement.

La phrase suivante est ajoutée : « *Toute action dématérialisée est représentée par une inscription en compte au nom de son Titulaire auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation* ».

Le reste des modifications concernent des adaptations mineures afin de se conformer aux nouvelles dispositions du CSA et de la réglementation SIR.

Article 8. Admission aux négociations et publicité des participations importantes (anc. Article 9. Déclaration et publicité des participations importantes)

La phrase suivante est supprimée : « *Tout actionnaire est tenu de notifier à la Société et à l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) la détention de titres conférant le droit de vote, de droits de vote ou d'instruments financiers assimilés de la Société conformément à la législation relative à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé.*

Les quotités dont le franchissement donne lieu à une obligation de notification pour les besoins de la législation relative à la publicité des participations importantes sont fixées à cinq pour cent et les multiples de cinq pour cent du nombre total de droits de vote existants.»

et est remplacée par :

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

8.2 Pour l'application des règles légales relative à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé., outre les seuils légaux, les seuils dont le franchissement donne lieu à une obligation de notification sont fixés à cinq pour cent (5%) et les multiples de cinq pour cent (5%) du nombre total de droits de vote existants. ».

Il y est également ajouté que les droits de vote attachés aux titres non déclarés 20 jours au moins avant la date de l'assemblée générale sont suspendus.

4. TITRE III : GESTION ET CONTRÔLE (ANC. GÉRANCE – CONTRÔLE)

Article 9. Administrateur unique (Anc. Article 10. Gérance)

Vu le changement de forme de la Société, la Société est désormais administrée par un administrateur unique qui doit être une société anonyme administrée par un organe collégial.

Dans cet article on y désigne « Moury Management » comme administrateur unique.

On y ajoute que l'administrateur unique n'est pas solidairement et indéfiniment responsable, notamment, des obligations de la Société.

L'ancien article 11. « Gérance exercée par une personne morale » est supprimé vu le changement de forme de la Société mais certains de des points anciennement applicables au gérant sont maintenant applicables à l'administrateur unique et sont repris dans l'article 9.

Article 10. Organisation interne et qualité (anc. Article 12. Organisation interne et qualification des membres des organes du gérant personne morale)

Les modifications de cet article concernent des adaptations de texte et de nettoyage pour se conformer au CSA et à la réglementation SIR.

Il y est également stipulé que le consentement de l'administrateur unique est exigé pour toute modification de statuts, pour toute distribution aux actionnaires et pour sa révocation.

La mention de la désignation par le gérant de la direction effective de la Société à au moins deux personnes physiques est supprimée de cet article car le nouvel article 17 traite spécifiquement le sujet de la direction effective.

Article 11. Fin du mandat de l'administrateur unique (Anc. Article 13. Nomination et fin du mandat de gérant)

Outre les modifications concernant des adaptations de textes afin de se conformer aux dispositions du CSA et de la réglementation SIR, l'administrateur unique nommé statutairement est nommé de façon permanente et sa nomination 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.

L'ancien article 14. « Gérance statutaire unique » est supprimé vu le changement de forme de la Société. La désignation de Moury Management en tant qu'administrateur unique est reprise dans l'article 9.

Article 12. Procès-verbaux (anc. Article 15. Procès-verbaux)

Il s'agit d'une adaptation du texte afin de se conformer au changement de forme de la Société de SCA en SA.

Article 13. Rémunération de l'administrateur unique (anc. article 16. Rémunération du gérant)

Il s'agit d'une adaptation du texte afin de se conformer au changement de forme de la Société de SCA en SA. Il est également ajouté que les honoraires perçus par l'administrateur unique font l'objet d'un contrôle par le commissaire.

Article 14. Pouvoir (Anc. Article 17. Pouvoirs de la gérance)

Il s'agit d'un simple nettoyage de texte afin de se conformer au CSA, à la réglementation SIR et au changement de forme de la Société de SCA en SA.

Article 15. Comités consultatifs et comités spécialisés (nouveau)

Dans ce nouvel article, il est précisé que conformément aux dispositions légales applicables (critère de taille), le conseil d'administration de l'administrateur unique exerce les fonctions attribuées au comité d'audit ainsi qu'au comité de rémunération, étant entendu que, si la Société devait à un moment ne plus répondre aux critères l'autorisant à ne pas constituer en son sein un comité d'audit ainsi qu'un comité de rémunération, le conseil d'administration de l'administrateur unique constituerait les comités requis.

Il y est également indiqué que 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 nature.

Article 16. Conflits d'intérêts (anc. Article 18 : Prévention des conflits d'intérêts)

Le détail des règles applicables aux conflits d'intérêt est supprimé et est remplacé par le texte suivant :

« L'administrateur unique, les membres de l'organe d'administration 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 17. Direction effective (nouveau)

Ce qui était décrit concernant la direction effective, sa composition et les conditions que ses membres devaient remplir à l'ancien article 12 est désormais décrit de façon distincte dans cet article 17.

Article 18. Représentation de la Société et signature des actes (anc. Article 19. Représentation de la Société)

Désormais il est précisé que la Société est valablement représentée dans tous les actes y compris des actes avec un fonctionnaire public ou un officier ministériel par l'administrateur unique tant en demandant qu'en défendant.

Le reste des modifications concernent des adaptations mineures réalisées pour se conformer au changement de forme de la Société de SCA en SA.

Article 19. Contrôle révisoral (anc. Art 20. Commissaire)

Il s'agit d'un nettoyage du texte pour s'aligner à la nouvelle terminologie du CSA et de la réglementation SIR.

5. TITRE IV : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 20. Réunions de l'assemblée (anc. Art 21. Réunions)

Il est précisé que l'assemblée générale ou extraordinaire se tiendra désormais soit au siège soit à l'endroit indiqué dans la convocation.

Désormais, sous le CSA, un ou plusieurs actionnaires représentant seul ou ensemble 10% du capital peuvent demander la convocation d'une assemblée générale. Il s'agit d'un assouplissement. Un seuil de 20% était prévu dans le Code des Sociétés.

Pour le reste des modifications, il s'agit d'un simple nettoyage de texte.

Article 21. Participation à l'assemblée (anc. Art 22. Convocations - Admission aux assemblées)

Il s'agit d'adaptations et de modifications de texte pour se conformer à la nouvelle terminologie du CSA.

Il est précisé désormais que les actionnaires et la Société peuvent communiquer entre eux de manière électronique.

Article 22. Vote par procuration (anc. Art 23. Procuration)

Il s'agit d'adaptations et de modifications de texte pour se conformer à la nouvelle terminologie du CSA.

Il est précisé désormais que les actionnaires et la Société peuvent communiquer entre eux de manière électronique.

Article 23. Vote à distance (anc. Art 24. Vote par correspondance)

Sur autorisation de l'administrateur unique dans la convocation, il est possible d'autoriser les actionnaires à voter à distance ou via le site internet de la Société en plus du vote par correspondance via un formulaire. L'envoi par pli recommandé n'est plus obligatoire.

Toutes les informations que le formulaire doit mentionner sont désormais précisées dans cet article.

Article 24. Bureau (anc. Art 25. Bureau)

Il s'agit d'un simple nettoyage de texte où l'on précise que le président de l'assemblée générale est l'administrateur unique qui désigne un secrétaire et deux scrutateurs.

Article 25. Nombre de voix (anc. Art 26. Droit de vote)

La Société maintient le principe d'une action égale à une voix mais précise que cela est sous réserve des cas de suspension de droit de vote prévus par le CSA ou toute autre législation applicable.

Article 26. Délibération (anc. Art 27. Délibération)

Désormais, l'assemblée générale peut valablement délibérer sans égard de la part du capital présent ou représenté à condition que l'administrateur unique soit présent ou représenté, exception faite si le CSA impose un quorum de présence. Si l'administrateur unique n'est pas présent ou représenté, l'assemblée générale doit être convoquée à nouveau et la deuxième assemblée délibèrera et votera valablement, même si l'administrateur unique n'est pas présent ou représenté.

Dorénavant, les décisions de l'assemblée générale relatives à la 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.

Le reste des modifications concernent des alignements de texte pour se conformer à la nouvelle terminologie du CSA et au changement de forme de la Société de SCA en SA.

Article 27. Procès-Verbaux (nouveau)

Il est précisé que les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par les membres du bureau et par les actionnaires qui le demandent.

Les copies ou extraits de ceux-ci sont signés par l'administrateur unique s'ils sont délivrés aux tiers à produire en justice ou ailleurs.

Article 28. Prorogation

Il s'agit d'un nettoyage du texte pour s'aligner au changement de forme de la Société de SCA en SA.

Article 29. Participation à distance (anc. Art 29. Copie – Extraits)

Il est précisé que l'administrateur unique peut prévoir la possibilité de participer à distance à l'assemblée générale pour les personnes suivantes :

- titulaires d'actions, d'obligations convertibles, de droits de souscription ou de certificats émis en collaboration avec la Société ;
- l'administrateur unique ;
- le commissaire.

Si c'est le cas, la société doit mettre à disposition un moyen de communication électronique permettant la participation à distance. Les formalités pour être admis et assister à distance à l'assemblée générale restent identiques.

Article 30. Assemblées générales des obligataires (nouveau)

Il s'agit d'un ajout d'un article précisant l'organisation de l'assemblée générale des obligataires. Voici le texte ajouté : « *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 au Code des sociétés et des associations. Pour être admis à l'assemblée générale des obligataires, les titulaires d'obligations 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.* »

6. TITRE V : COMPTES - DISTRIBUTION (ANC. ÉCRITURES SOCIALES – AFFECTATION DU RÉSULTAT)

Article 31. Comptes (anc. Art 30. Exercice social)

Il est précisé que l'administrateur unique prépare le rapport de gestion dans lequel il rend compte de sa gestion. Il est aussi précisé que le commissaire rédige pour l'assemblée générale un rapport de contrôle.

La mention suivante est supprimée : « *Le gérant dresse également un inventaire lors de l'émission d'actions ou lors du rachat de celles-ci autrement que sur un marché réglementé.* »

Le reste des modifications concernant des alignements de texte pour se conformer à la nouvelle terminologie du CSA et au changement de forme de la Société de SCA en SA.

Article 32. Distribution (anc. Art 31. Affectation du résultat)

Les modifications concernent des alignements de texte et une référence plus globale à la réglementation applicable plutôt que le détail des règles applicables en cas de distribution du résultat.

Article 33. Dividendes (anc. Art 32. Dividendes)

Les modifications concernent des alignements de texte pour se conformer au changement de forme de la Société de SCA en SA.

Article 34. Acomptes sur dividendes (anc. Art 33. Acomptes sur dividendes)

Les modifications concernent des alignements de texte pour se conformer au changement de forme de la Société de SCA en SA.

Article 35. Mode de mise à disposition des rapports annuels et semestriels (anc. Art 35. Mode de mise à disposition)

Les modifications concernent des alignements de texte pour se conformer à la nouvelle terminologie du CSA.

Il est dorénavant prévu que les actionnaires ont le droit de se procurer gratuitement une copie des rapports annuels et semestriels au siège de la Société.

7. TITRE VI : DISSOLUTION - LIQUIDATION (ANC. ÉCRITURES SOCIALES – AFFECTATION DU RÉSULTAT)

Article 36. Perte du capital (anc. Art 34. Perte du capital social)

Le texte de l'ancien article 34 est supprimé et est remplacé par celui-ci : « *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.* »

Article 37. Nomination et pouvoirs des liquidateurs (anc. Art 36. Liquidation)

Le texte a été adapté pour s'aligner aux nouvelles dispositions et à la nouvelle terminologie du CSA.

Article 38. Répartition (nouveau)

Il s'agit d'un nouvel article qui stipule ceci : « *Aucune distribution ne sera faite aux actionnaires avant l'assemblée de clôture de la liquidation. Sauf en cas de fusion, l'actif net de la Société est, après apurement de tout le passif ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, affecté par priorité au remboursement du montant libéré des actions de capital et le solde éventuel est reparti également entre tous les actionnaires de la Société, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.* »

8. TITRE VII : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 39. Communication (nouveau)

Dans cet article il est précisé que toutes les parties prenantes (actionnaires, administrateurs, titulaires de titres, commissaires) peuvent communiquer une adresse électronique à la Société avec effet de communiquer avec celle-ci. La Société continue de communiquer par courrier ordinaire si les parties prenantes ne disposent pas d'une adresse électronique.

Article 40. Élection du domicile (anc. Art 37. Élection du domicile)

Le texte a été adapté pour s'aligner aux nouvelles dispositions et à la nouvelle terminologie du CSA. Il précise également que les actionnaires nominatifs doivent notifier leur changement de domicile à la Société faute de quoi ils sont réputés domiciliés au dernier domicile connu.

Article 41. Compétence judiciaire (anc. Art 38. Compétences judiciaires)

Le texte a été adapté pour s'aligner aux nouvelles dispositions et à la nouvelle terminologie du CSA.

Article 42. Droit commun (anc. Art 39. Droit commun)

Le texte a été adapté pour s'aligner aux nouvelles dispositions et à la nouvelle terminologie du CSA.

L'ancien article 40. Dispositions transitoires est supprimé dans la mesure où ces dispositions ne sont plus applicables.

PROJET