

SEGRO Capital S.à r.l.

Société à responsabilité limitée

34-37, Avenue de la Liberté

L-1931 Luxembourg

Grand-Duché de Luxembourg

CONSTITUTION D'UNE SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE DU 4 JUIN 2021

NUMERO: 970/2021

In the year two thousand and twenty-one, on the fourth day of the month of June,
Before Us Maître **Pierre METZLER**, notary, residing in Luxembourg, Grand Duchy of
Luxembourg,

There appeared:

SEGRO Overseas Holdings Limited, a private limited company established and
existing under the laws of England and Wales, having its registered office at 1 New Burlington
Place, London W1S 2HR, England, and registered with the Companies House under number
01054564,

here duly represented by Mr. **Serge BERNARD**, lawyer, residing in Luxembourg,
acting not in his own name but by virtue of an "ad hoc" power of attorney given under private
seal, which power of attorney, after being signed "ne varietur" by the representative of the
appearing party and the undersigned notary, will remain attached to the present deed to be
filed at the same time with the registration authorities.

The appearing party, acting in the above stated capacity, has requested the
undersigned notary to draw up the articles of incorporation of a private limited liability
company (*société à responsabilité limitée*) "**SEGRO Capital S.à r.l.**" which is hereby
established as follows:

Article 1. Corporate form and Name.

This document constitutes the articles of incorporation (the "**Articles**") of **SEGRO Capital S.à r.l.** (the "**Company**"), a private limited liability company (*société à responsabilité limitée*) incorporated under the laws of the Grand Duchy of Luxembourg including the law of 10 August 1915 on commercial companies as amended from time to time (the "**1915 Law**").

Article 2. Registered office.

2.1 The registered office of the Company (the "**Registered Office**") is established in
the city of Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg.

2.2 The Registered Office may be transferred:

2.2.1 to any other place within the same municipality in the Grand Duchy of Luxembourg by:

(a) the Sole Manager (as defined in Article 8.2) if the Company has at the time a Sole Manager; or

(b) the Board of Managers (as defined in Article 8.3) if the Company has at the time a Board of Managers; or

2.2.2 to any other place in the Grand Duchy of Luxembourg (whether or not in the same municipality) by a resolution of the shareholders of the Company (a "**Shareholders' Resolution**") passed in accordance with these Articles – including Article 12.4 - and the laws from time to time of the Grand Duchy of Luxembourg including the 1915 Law ("**Luxembourg Law**").

2.3 Should a situation arise or be deemed imminent, whether military, political, economic, social or otherwise, which would prevent normal activity at the Registered Office, the Registered Office may be temporarily transferred abroad until such time as the situation becomes normalised; such temporary measures will not have any effect on the Company's nationality and the Company will, notwithstanding this temporary transfer of the Registered Office, remain a Luxembourg company. The decision as to the transfer abroad of the Registered Office will be made by the Sole Manager or the Board of Managers as appropriate.

2.4 The Company may have offices and branches, both in the Grand Duchy of Luxembourg and abroad.

Article 3. Object.

The objects of the Company are:

3.1 to borrow, raise and secure the payment of money in any way the Sole Manager or the Board of Managers (as appropriate) thinks fit, including by the issue (to the extent permitted by Luxembourg Law) of bonds, notes, debentures, any kind of debt securities and other securities or instruments, perpetual or otherwise, convertible or not, whether or not charged on all or any of the Company's property (present and future) or its uncalled capital, and to purchase, redeem, convert and pay off those securities;

3.2 to invest and deal with the Company's money and funds in any way the Sole Manager or the Board of Managers (as appropriate) thinks fit and to lend money and give credit in each case to any person with or without security including onlending of funds or proceeds including without limitation resulting from any borrowing of the Company or from the issue of any securities of any kind to its subsidiaries, affiliated companies (including upstream and sidestream) or any other company or entity as it deems fit;

3.3 to act as an investment holding company and to co-ordinate the business of any

corporate bodies in which the Company is for the time being directly or indirectly interested, and to acquire (whether by original subscription, tender, purchase, exchange or otherwise) the whole of or any part of the stock, shares, debentures, debenture stocks, bonds and other securities issued or guaranteed by any person and any other asset of any kind and to hold the same as investments, and to sell, exchange and dispose of the same;

3.4 to carry on any trade or business whatsoever and to acquire, undertake and carry on the whole or any part of the business, property and/or liabilities of any person carrying on any business;

3.5 to acquire an interest in, amalgamate, merge, consolidate with and enter into partnership or any arrangement for the sharing of profits, union of interests, cooperation, joint venture, reciprocal concession or otherwise with any person, including any employees of the Company;

3.6 to enter into any guarantee or contract of indemnity or suretyship, and to provide security for the performance of the obligations of and/or the payment of any money by any person (including any body corporate in which the Company has a direct or indirect interest or any person (a "**Holding Entity**") which is for the time being a member of or otherwise has a direct or indirect interest in the Company or any body corporate in which a Holding Entity has a direct or indirect interest and any person who is associated with the Company in any business or venture), with or without the Company receiving any consideration or advantage (whether direct or indirect), and whether by personal covenant or mortgage, charge or lien over all or part of the Company's undertaking, property or assets (present and future) or by other means; for the purposes of this Article 3.6 "guarantee" includes any obligation, however described, to pay, satisfy, provide funds for the payment or satisfaction of, indemnify and keep indemnified against the consequences of default in the payment of, or otherwise be responsible for, any indebtedness or financial obligations of any other person;

3.7 to purchase, take on lease, exchange, hire and otherwise acquire any real or personal property and any right or privilege over or in respect of it;

3.8 to sell, lease, exchange, let on hire and dispose of any real or personal property and/or the whole or any part of the undertaking of the Company, for such consideration as the Sole Manager or the Board of Managers (as appropriate) thinks fit, including for shares, debentures or other securities, whether fully or partly paid up, of any person, whether or not having objects (altogether or in part) similar to those of the Company; to hold any shares, debentures and other securities so acquired; to improve, manage, develop, sell, exchange, lease, mortgage, dispose of, grant options over, turn to account and otherwise deal with all or any part of the property and rights of the Company;

3.9 to do all or any of the things provided in any paragraph of this Article 3 (a) in any part of the world; (b) as principal, agent, contractor, trustee or otherwise; (c) by or through trustees, agents, sub-contractors or otherwise; and (d) alone or with another person or persons;

3.10 to do all things (including entering into, performing and delivering contracts, deeds, agreements and arrangements with or in favour of any person) that are in the opinion of the Sole Manager or the Board of Managers (as appropriate) incidental or conducive to the attainment of all or any of the Company's objects, or the exercise of all or any of its powers;

PROVIDED ALWAYS that the Company will not enter into any transaction which would constitute a regulated activity of the financial sector or require a business license under Luxembourg Law without due authorisation under Luxembourg Law.

Article 4. Duration.

The Company is established for an unlimited duration.

Article 5. Share capital.

5.1 The share capital is fixed at twelve thousand euros (EUR 12,000) represented by twelve thousand (12,000) shares of one Euro (EUR 1) each.

5.2 The Company may establish a share premium account (the "**Share Premium Account**") into which any premium paid on any Share is to be transferred. Decisions as to the use of the Share Premium Account are to be taken by the the Manager(s) subject to the 1915 Law and these Articles.

5.3 The Company may, without limitation, accept equity or other contributions without issuing Shares or other securities in consideration for the contribution and may credit the contributions to one or more accounts. Decisions as to the use of any such accounts are to be taken by the Manager(s) subject to the 1915 Law and these Articles. For the avoidance of doubt, any such decision may, but need not, allocate any amount contributed to the contributor.

5.4 All Shares have equal rights.

5.5 The Company may repurchase, redeem and/or cancel its Shares subject as provided in the 1915 Law.

Article 6. Indivisibility of shares.

6.1 Each Share is indivisible.

6.2 A Share may be registered in the name of more than one person provided that all holders of a Share notify the Company in writing as to which of them is to be regarded as their representative; the Company will deal with that representative as if it were the sole

Shareholder in respect of that Share including for the purposes of voting, dividend and other payment rights.

Article 7. Transfer of shares.

7.1 During such time as the Company has only one Shareholder, the Shares will be freely transferable.

7.2 During such time as the Company has more than one Shareholder:

7.2.1 Shares may not be transferred other than by reason of death to persons other than Shareholders unless Shareholders holding at least three quarters of the Shares have agreed to the transfer in general meeting;

7.2.2 Shares may not be transmitted by reason of death to persons other than Shareholders unless Shareholders holding at least three quarters of the Shares held by the survivors have agreed to the transfer or in the circumstances envisaged by article 189 of the 1915 Law;

7.2.3 The transfer of Shares is subject to the provisions of articles 189 and 190 of the 1915 Law.

Article 8. Management.

8.1 The Company will be managed by one or more managers ("**Managers**") who shall be appointed by a Shareholders' Resolution passed in accordance with Luxembourg Law and these Articles. All Managers shall be natural persons and at least fifty per cent (50%) of the Managers shall be tax residents in Luxembourg.

8.2 If the Company has at the relevant time only one Manager, he is referred to in these Articles as a "**Sole Manager**".

8.3 If the Company has from time to time more than one Manager, they will constitute a board of managers or *conseil de gérance* (the "**Board of Managers**" or the "**Board**").

8.4 A Manager may be removed at any time for any reason by a Shareholders' Resolution passed in accordance with Luxembourg Law and these Articles.

Article 9. Powers of the managers.

The Sole Manager, when the Company has only one Manager, and at all other times the Board of Managers, may take all or any action which is necessary or useful to realise any of the objects of the Company, with the exception of those reserved by Luxembourg Law or these Articles to be decided upon by the Shareholders.

Article 10. Representation.

Subject as provided by Luxembourg Law and these Articles, the Company is validly bound or represented towards third parties by:

- 10.1 if the Company has a Sole Manager, the sole signature of the Sole Manager;
- 10.2 if the Company has more than one Manager, the sole signature of any Manager.

Article 11. Board meetings.

11.1 Meetings of the Board of Managers ("**Board Meetings**") may be convened by any Manager at any time and as and when considered necessary by that Manager and, in any case, not less than once a Quarter (as defined below). At least ten (10) Business Days' (as defined below) written notice shall be given to each of the Managers of all Board meetings, except:

11.1.1 when a Board Meeting is adjourned;

11.1.2 when all of the Managers agree to a shorter notice period or to waive the convening formalities to such Board Meeting; or

11.1.3 if, in the reasonable opinion of a Manager, the interests of the Company would be likely to be adversely affected to a material extent if the business to be transacted at such Board Meeting were not dealt with as a matter of urgency, in which case the Managers shall receive no less than two (2) Business Days' written notice.

"**Quarter**" means the three-month period ending on each of 31 March, 30 June, 30 September and 31 December (or such other dates as are agreed by the Shareholders) notwithstanding that the first Quarter shall commence on 11 October 2013 and end on whichever shall first occur of 31 March, 30 June, 30 September and 31 December. A written notice shall be given to each of the Managers of all Board meetings.

"**Business Day**" means any calendar day (other than a Saturday or a Sunday or a public holiday) upon which banks in London and Luxembourg are open for the transaction of normal non-automated banking business;

11.2 Each notice of a Board Meeting shall:

11.2.1 specify a reasonably detailed agenda; and

11.2.2 be accompanied by any relevant documents.

11.3 The Board may choose from among its members a chairman, who shall be tax resident in Luxembourg (the "**Chairman**"). The Board shall meet upon call by the chairman, or any manager, at the place indicated in the notice of Board meeting. The chairman (if any) shall preside at all meetings of shareholders and the Board, but in his absence or if he/she has not been appointed, the shareholders or managers, as the case may be, will appoint another manager as chairman *pro tempore* by vote of the majority present at any such meeting.

11.4 The Chairman shall not have a second or casting vote.

11.5 A Manager may appoint in writing, transmitted by any means of communication

allowing for the transmission of a written text, any other Manager (but not any other person) to act as his representative (a "**Manager's Representative**") at a Board Meeting to attend, deliberate, vote and perform all his functions on his behalf at that Board Meeting. A Manager can act as representative for more than one other Manager at a Board Meeting provided that (without prejudice to any quorum requirements) at least fifty per cent (50%) of the Managers and Manager's Representatives present at a Board Meeting are tax resident in Luxembourg.

11.6 All Board Meetings shall be held in Luxembourg provided that, if a majority of the Managers are in attendance in person in Luxembourg or represented at the meeting (in accordance with Article 11.5), the remaining Managers may be counted in the quorum or be entitled to vote at such meetings if they are participating by means of a conference telephone or any other communication equipment (in accordance with Article 11.9) from a location outside of Luxembourg other than the United Kingdom.

11.7 The quorum at all Board Meetings shall be constituted of (i) at least a majority of the Managers are present or represented and (ii) with at least 50 % of attendees tax resident in Luxembourg.

11.8 Each Manager present shall have one vote and decisions at Board meetings shall be taken by a simple majority of votes.

11.9 Subject to Article 11.6, a Manager or his Manager's Representative may validly participate in a Board Meeting through the medium of conference telephone, video conference or similar form of communications equipment provided that all persons participating in the meeting are able to hear and speak to each other throughout the meeting. A person participating in this way is deemed to be present in person at the meeting and shall be counted in the quorum and entitled to vote.

Subject to Luxembourg Law, all business transacted in this way by the Managers shall, for the purposes of these Articles, be deemed to be validly and effectively transacted at a Board Meeting.

11.10 The minutes of a Board Meeting shall be signed by and extracts of the minutes of a Board Meeting may be certified by one Manager nominated by each Shareholder present at the Board Meeting.

11.11 A resolution in writing signed by all the Managers shall be as valid and effective if it had been passed at a Board Meeting duly convened and held and may consist of one or several documents in the like form each signed by or on behalf of one or more of the Managers concerned.

Article 12. Shareholders' resolutions.

12.1 Each Shareholder shall have one vote for every Share of which he is the holder.

12.2 Subject as provided in Articles 12.3, 12.4 and 12.5, Shareholders' Resolutions are only valid if they are passed by Shareholders holding more than half of the Shares, provided that if that figure is not reached at the first meeting or first written consultation, the Shareholders shall be convened or consulted a second time, by registered letter and the resolution may be passed by a majority of the votes cast, irrespective of the number of Shares represented.

12.3 Shareholders may not change the nationality of the Company or oblige any of the Shareholders to increase their participation in the Company otherwise than by unanimous vote of the Shareholders.

12.4 Subject as provided in Article 12.3, any resolution to change these Articles (including a change to the Registered Office), subject to any provision of the contrary, needs to be passed by a majority in number of the Shareholders representing three quarters of the Shares.

12.5 A resolution to dissolve the Company or to determine the method of liquidating the Company and/or to appoint the liquidators needs to be passed in accordance with Luxembourg Law.

12.6 A meeting of Shareholders (a "**Shareholders' Meeting**") may validly debate and take decisions without complying with all or any of the convening requirements and formalities if all the Shareholders have waived the relevant convening requirements and formalities either in writing or, at the relevant Shareholders' Meeting, in person or by an authorised representative.

12.7 A Shareholder may be represented at a Shareholders' Meeting by appointing in writing (or by fax or e-mail or any similar means) a proxy or attorney who need not be a Shareholder.

12.8.1 If at the time the Company has no more than twenty-five Shareholders, Shareholders' Resolutions may be passed by written vote of Shareholders rather than at a Shareholders' Meeting provided that each Shareholder receives the precise wording of the text of the resolutions or decisions to be adopted.

12.8.2 The majority requirement applicable to the adoption of resolutions by a Shareholders' Meeting apply mutatis mutandis to the passing of written resolutions of Shareholders. Except where required by Luxembourg Law, there shall be no quorum requirements for the passing of written resolutions of Shareholders. Written resolutions of Shareholders shall be validly passed immediately upon receipt by the Company of original copies (or copies sent by facsimile transmission or as e-mail attachments) of Shareholders' votes subject to the requirements as provided in Article 12.8.1 and the above provisions of

Article 12.8.2, irrespective of whether all shareholders have voted or not.

Article 13. Business year.

The Company's financial year starts on 1st January and ends on the 31st December of each year provided that, as a transitional measure, the first financial year of the Company starts on the date of its incorporation and ends on the following 31 December (all dates inclusive).

Article 14. Distributions on shares.

14.1 From the net profits of the Company determined in accordance with Luxembourg Law, five per cent shall be deducted and allocated to a legal reserve fund. That deduction will cease to be mandatory when the amount of the legal reserve fund reaches one tenth of the Company's nominal capital.

14.2 Subject to the provisions of Luxembourg Law and the Articles, the Company may by resolution of the Shareholders declare dividends in accordance with the respective rights of the Shareholders.

14.3 The Sole Manager or the Board of Managers as appropriate may decide to pay interim dividends to the Shareholder(s) before the end of the financial year on the basis of a statement of accounts showing that sufficient funds are available for distribution, it being understood that (i) the amount to be distributed may not exceed, where applicable, realised profits since the end of the last financial year, increased by carried forward profits and distributable reserves, but decreased by carried forward losses and sums to be allocated to a reserve to be established according to the 1915 Law or these Articles and that (ii) any such distributed sums which do not correspond to profits actually earned may be recovered from the relevant Shareholder(s).

Article 15. Dissolution and Liquidation.

The liquidation of the Company shall be decided by the Shareholders' meeting in accordance with Luxembourg Law and Article 12. If at the time the Company has only one Shareholder, that Shareholder may, at its option, resolve to liquidate the Company by assuming personally all the assets and liabilities, known or unknown, of the Company.

Article 16. Interpretation and Luxembourg law.

16.1 In these Articles:

16.1.1 a reference to:

(a) one gender shall include each gender;

(b) (unless the context otherwise requires) the singular shall include the plural and vice versa;

(c) a "person" includes a reference to any individual, firm, company, corporation or

other body corporate, government, state or agency of a state or any joint venture, association or partnership, works council or employee representative body (whether or not having a separate legal personality);

(d) a statutory provision or statute includes all modifications thereto and all reenactments (with or without modifications) thereof.

16.1.2 the words "include" and "including" shall be deemed to be followed by the words "without limitation" and general words shall not be given a restrictive meaning by reason of their being preceded or followed by words indicating a particular class of acts, matters or things or by examples falling within the general words;

16.1.3 the headings to these Articles do not affect their interpretation or construction.

16.2 In addition to these Articles, the Company is also governed by all applicable provisions of Luxembourg Law.

TRANSITORY DISPOSITION

The first accounting year shall commence on the day of incorporation and end on 31 December 2021.

SUBSCRIPTION AND PAYMENT

The articles of association of the Company having thus been drawn up by the appearing party, the appearing party has subscribed and entirely paid up in cash the following shares:

Subscriber	Number of shares	Subscription price (EUR)
SEGRO Overseas Holdings Limited	12,000	EUR 12,000
Total	12,000	EUR 12,000

The shares so subscribed are fully paid up in cash so that the amount of twelve thousand euros (EUR 12,000) is available to the Company. Evidence of the payment of the subscription price has been shown to the undersigned notary.

DECLARATION

The undersigned notary herewith declares having verified the existence of the conditions enumerated in articles 710-6 and 710-7 of the law of 10 August 1915 on commercial companies, as amended and expressly states that they have been fulfilled.

EXPENSES, VALUATION

The expenses, costs, fees and charges of any kind whatsoever which will have to be borne by the Company as a result of its formation are estimated at approximately EUR 1.300,-

EXTRAORDINARY GENERAL MEETING

The sole shareholder of the Company has forthwith taken immediately the following resolutions:

1. The registered office of the Company is fixed at: 35-37, Avenue de la Liberté, L-1931 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg.

2. The following persons are appointed managers of the Company for an undetermined period of time subject to the articles of association of the Company with such signature powers as set forth in the articles of association of the Company:

- **Mr Desmond MITCHELL**, born on 24 August 1957 in Wells, England and with professional address at 4 allée des Charmes, L-1372, Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg;

- **Mr Alain PEIGNEUX**, born on 27 February 1968 in Huy, Belgium and with professional address at 8 Rue de Koerich, L-8437 Steinfort, Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg;

- **Ms Ann Octavia PETERS**, born on 25 February 1969 in Moreton-in-the-Marsh, England and with professional address at 1 New Burlington Place, London, W1S 2HR, United Kingdom; and

- **Mr Henry Armstrong STOKES**, born on 23 August 1974 in Fulham, England and with professional address at 1 New Burlington Place, London, W1S 2HR, United Kingdom.

DECLARATION

The sole shareholder of the Company declares that it agrees to be convened by courier service, facsimile, ordinary letter or email and undertakes to provide the Company with an email address and a fax number as soon as possible. If the sole shareholder does not communicate an email address and/or its fax number to the Company, the convening notice will be sent to it by registered mail, ordinary letter or by express courier.

In witness whereof the present deed was drawn up in Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg, on the day before mentioned.

The document having been read to the proxyholder of the appearing party, who requested that the deed should be documented in English, the proxyholder of the appearing party, signed this original deed together with us, the notary, having personal knowledge of the English language. This deed, worded in English, is followed by a translation in French. In case of discrepancy between the English and the French text, the **English** version will prevail.

SUIT LA TRADUCTION FRANÇAISE DU TEXTE QUI PRÉCÈDE

L'an deux mille vingt-et-un, le quatrième jour du mois de juin,

Par-devant Maître **Pierre METZLER**, notaire de résidence à Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg,

A comparu :

SEGRO Overseas Holdings Limited, une *private limited company* établie en vertu des lois d'Angleterre et du Pays de Galles, ayant son siège social au 1 New Burlington Place, Londres W1S 2HR, Angleterre, et immatriculée auprès de du registre de commerce et des sociétés du Royaume-Uni (*Companies House*) sous le numéro 01054564,

ici dûment représentée par Monsieur **Serge BERNARD**, juriste, demeurant à Luxembourg, n'agissant pas en son nom propre mais en vertu d'une procuration « ad hoc » donnée sous seing privé, laquelle procuration, paraphée « ne varietur » par le représentant de la partie comparante et le notaire instrumentant, demeurera annexée au présent acte pour être soumise avec celui-ci aux formalités de l'enregistrement.

La partie comparante, agissant ès-qualités, a requis le notaire soussigné d'arrêter les statuts d'une société à responsabilité limitée « **SEGRO Capital S.à r.l.** » qui est constituée par les présentes comme suit :

Article 1. Forme et Dénomination.

Le présent document constitue les statuts (les "**Statuts**") de **SEGRO Capital S.à r.l.** (la "**Société**"), une société à responsabilité limitée constituée en vertu des lois du Grand-Duché de Luxembourg, y compris la loi du 10 août 1915 relative aux sociétés commerciales, telle que modifiée (la "**Loi de 1915**").

Article 2. Siège social.

2.1 Le siège social de la Société (le "**Siège Social**") est établi dans la ville de Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg.

2.2 Le Siège Social peut être transféré:

2.2.1 en tout autre endroit de la même municipalité au Grand-Duché de Luxembourg par:

(a) le Gérant Unique (tel que défini à l'article 8.2) si la Société est gérée à ce moment là par un Gérant Unique; ou

(b) le Conseil de Gérance (tel que défini à l'article 8.3) si la Société est gérée à ce moment là par un Conseil de Gérance; ou

2.2.2 en tout autre endroit du Grand-Duché de Luxembourg (que ce soit ou non dans la même municipalité) par une résolution des associés de la Société (une "**Résolution des Associés**") passée conformément à ces Statuts - y compris l'article 12.4 - et les lois du Grand-Duché de Luxembourg de temps en temps, y compris la Loi de 1915 (la "**Loi Luxembourgeoise**").

2.3 Au cas où des événements extraordinaires d'ordre militaire, politique, économique, social ou autre, de nature à compromettre l'activité normale au Siège Social se

seraient produits ou seraient imminents, le Siège Social pourra être transféré provisoirement à l'étranger jusqu'à cessation complète de ces circonstances anormales; de telles mesures provisoires n'auront toutefois aucun effet sur la nationalité de la Société, et la Société, nonobstant ce transfert provisoire du Siège Social, restera une société luxembourgeoise. La décision de transférer le Siège Social à l'étranger sera prise par le Gérant Unique ou le Conseil de Gérance de la Société ainsi qu'approprié.

2.4 La Société peut avoir des bureaux et des succursales à la fois au Grand-Duché de Luxembourg et à l'étranger.

Article 3. Objets.

Les objets sociaux de la Société sont les suivants:

3.1 de conclure des emprunts, de réunir des fonds et de sécuriser le paiement des sommes d'argent comme le Gérant Unique ou le Conseil de Gérance (tel qu'approprié) le déterminera, y compris, sans limitation, par l'émission (dans la mesure où la Loi Luxembourgeoise l'autorise) d'obligations, de titres de créances, de certificats de créance, tout sorte d'instruments de dettes et tout autre titre ou instrument, perpétuel ou autre, convertible ou non, en relation ou non avec tout ou partie des biens de la Société (présents ou futurs) ou son capital non encore levé, et d'acquérir, racheter, convertir et rembourser ces titres;

3.2 d'investir et de gérer l'argent et les fonds de la Société de la façon déterminée par le Gérant Unique ou le Conseil de Gérance (tel qu'approprié), et de prêter des fonds et accorder dans chaque cas, à toute personne, des crédits, assortis ou non de sûretés y compris prêter des fonds ou faire d'autres avances utilisant des sommes, y compris sans limitation, résultant de tout emprunt de la Société ou de l'émission de tout titre de toute sorte, à ses filiales, sociétés affiliées ou toute autre société ou entité qu'elle juge appropriée;

3.3 d'agir en tant que société holding d'investissement et de coordonner l'activité de toutes les entités sociales dans lesquelles la Société détient un intérêt direct ou indirect, et d'acquérir (par souscription dès l'origine, offre, acquisition, échange ou autre procédé) tout ou partie des actions, parts, obligations, actions préférentielles, emprunt obligataire et tout autre titre émis ou garanti par toute personne et tout autre actif de quelque nature qu'il soit et de détenir ces titres en tant qu'investissements, ainsi que de les céder, les échanger et en disposer au même titre;

3.4 d'entreprendre toute activité ou commerce qui soit, et d'acquérir, soutenir ou reprendre tout ou partie de l'activité, des biens et/ou des dettes d'une personne entreprenant une activité;

3.5 d'acquérir tout titre, fusionner, entreprendre une consolidation ou encore

conclure un partenariat ou un arrangement en vue de partager les profits, une conciliation d'intérêts, une coopération, une joint-venture, une concession réciproque ou autre procédé avec toute personne, y compris, sans limitation, tout personne appartenant à la Société;

3.6 de conclure une garantie ou contrat d'indemnités ou de sûretés et accorder une sûreté en vue de l'exécution des obligations et/ou du paiement de sommes d'argent par toute personne (y compris toute entité sociale dans laquelle la Société a un intérêt direct ou indirect (une "**Entité Holding**") ou toute personne qui est, à cet instant, un membre ou a de quelque façon que ce soit, un intérêt direct ou indirect dans la Société ou toute entité sociale dans laquelle l'Entité Holding a un intérêt direct ou indirect et toute personne qui est associée à la Société dans certaines activités ou partenariat), sans que la Société y perçoive obligatoirement une contrepartie ou un avantage (direct ou indirect) et que ce soit par engagement personnel ou hypothèque, cautionnement ou charge pesant sur tout ou partie des biens, des propriétés, des actifs (présent ou futur) de la Société ou par tout autre moyen; pour les besoins de cet article 3.6, une "garantie" comprend, sans limitation, toute obligation, sous toute forme qu'elle soit, de payer, de compenser, de fournir des fonds pour le paiement ou la compensation, d'indemniser ou d'assurer l'indemnisation contre les conséquences d'un défaut de paiement d'une dette à laquelle une autre personne est tenue, ou encore d'être responsable de cette dette;

3.7 d'acquérir, prendre à bail, échanger, louer ou acquérir de quelque façon que ce soit toute propriété immobilière ou mobilière et tout droit ou privilège qui y serait relatif;

3.8 de céder, mettre à bail, échanger, mettre en location ou disposer de toute propriété immobilière ou mobilière et/ou tout ou partie des biens de la Société, contre une contrepartie déterminée par le Gérant Unique ou le Conseil de Gérance (tel qu'approprié), y compris, sans limitation, des parts sociales, obligations ou tout autre titre, entièrement ou partiellement libéré, dans le capital de toute personne, que celle-ci ait ou non (en tout ou partie) le même objet social que la Société; détenir des actions, des obligations ou tout autre titre ainsi acquis; apporter des améliorations, gérer, développer, céder, échanger, donner à bail, mettre en hypothèque, disposer ou accorder des droits d'option, tirer parti ou toute autre action en rapport avec tout ou partie des biens et des droits de la Société;

3.9 d'entreprendre toutes les actions envisagées dans les paragraphes de cet article 3 (a) à tout endroit du monde; (b) en tant que partie principale, d'agent, de cocontractant, de trustee ou de toute autre façon; (c) par l'intermédiaire de trustees, d'agents, de sous-contractants, ou de toute autre façon; et (d) seul ou avec une ou plusieurs autres personnes;

3.10 d'entreprendre toutes les actions (y compris conclure, exécuter et délivrer des contrats, des accords, des conventions et tout autre arrangement avec une personne ou en

sa faveur) que le Gérant Unique ou le Conseil de Gérance (le cas échéant) estime être accessoires ou nécessaires à la réalisation de l'objet social de la Société, ou à l'exercice de tout ou partie de ses pouvoirs;

ETANT TOUJOURS ENTENDU que la Société ne sera pas partie à une transaction qui constituerait une activité réglementée du secteur financier ou qui requerrait en vertu de la Loi Luxembourgeoise l'obtention d'une autorisation de commerce, sans que cette autorisation conforme à la Loi Luxembourgeoise ne soit obtenue.

Article 4. Durée.

La Société est constituée pour une durée indéterminée.

Article 5. Capital social.

5.1 Le capital social de la Société est fixé à douze mille Euros (EUR 12.000), représenté par douze mille (12.000) parts sociales d'une valeur nominale d'un Euro (EUR 1) chacune un Euro (EUR 1) chacune.

5.2 La Société peut créer un compte de prime d'émission (le "**Compte de Prime d'Emission**") sur lequel toute prime d'émission payée pour toute Part Sociale sera versée. Les décisions quant à l'utilisation du Compte de Prime d'Emission doivent être prises par le(s) Gérant(s) sous réserve de la Loi de 1915 et des présents Statuts.

5.3 La Société peut, sans limitation, accepter du capital ou d'autres apports sans émettre de Parts Sociales ou autres titres en contrepartie de l'apport et peut créditer les apports à un ou plusieurs comptes. Les décisions quant à l'utilisation de tels comptes seront prises par le(s) Gérant(s) sous réserve de la Loi de 1915 et des présents Statuts. Pour écarter tout doute, toute décision peut, mais n'a pas besoin de, allouer tout montant apporté à l'apporteur.

5.4 Toutes les Parts Sociales donnent droit à des droits égaux.

5.5 La Société peut racheter et/ou annuler ses propres Parts Sociales sous réserve des dispositions de la Loi de 1915.

Article 6. Indivisibilité des parts sociales.

6.1 Chaque Part Sociale est indivisible.

6.2 Une Part Sociale peut être enregistrée au nom de plus d'une personne à condition que tous les détenteurs d'une Part Sociale notifient par écrit la Société lequel d'entre eux est à considérer comme leur représentant; la Société considérera ce représentant comme s'il était le seul Associé pour la Part Sociale en question, y compris pour les besoins des droits de vote, dividende et autres droits de paiement.

Article 7. Cession de parts sociales.

7.1 Au cours de la période durant laquelle la Société a un seul Associé, les Parts

Sociales seront librement cessibles.

7.2 Au cours de la période durant laquelle la Société a plusieurs Associés:

7.2.1 les Parts Sociales ne sont pas cessibles, sauf pour raison de décès, à d'autres personnes que des Associés à moins que les Associés détenant au moins trois quarts des Parts Sociales n'aient accepté la cession lors d'une assemblée générale;

7.2.2 les Parts Sociales ne sont pas cessibles, en cas de décès, à d'autres personnes que les Associés sauf si les Associés détenant au moins les trois-quarts des Parts Sociales détenues par les survivants aient approuvé cette cession ou dans les conditions envisagées par l'article 189 de la Loi de 1915;

7.2.3 La cession de Parts Sociales est sujette aux dispositions des articles 189 et 190 de la Loi de 1915.

Article 8. Gérance.

8.1 La Société sera administrée par un ou plusieurs gérants (les "**Gérants**") qui seront nommés par une Résolution des Associés prise conformément à la Loi Luxembourgeoise à aux présents Statuts. Tous les Gérants doivent être des personnes physiques et au moins cinquante pour cent (50%) des Gérants doivent être des personnes physiques résidents fiscalement au Luxembourg.

8.2 Si la Société est administrée à un moment donné par Gérant unique, il sera désigné dans les présents Statuts par le "**Gérant Unique**".

8.3 Si la Société est administrée à un moment donné par plus d'un Gérant, ils constitueront un conseil de gérance (le "**Conseil**" ou le "**Conseil de Gérance**").

8.4 Un Gérant pourra être révoqué à tout moment avec ou sans cause par une Résolution des Associés prise conformément à la Loi Luxembourgeoise à aux présents Statuts.

Article 9. Pouvoirs des gérants.

Le Gérant Unique, quand la Société est administrée par un seul gérant, ou en cas de pluralité de Gérant, le Conseil de Gérance, aura tous pouvoirs pour prendre toutes les actions qui sont nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet social de la Société, sous réserve des actions qui sont réservées par la Loi Luxembourgeoise et les présents Statuts aux Associés.

Article 10. Représentation.

Sous réserve des dispositions de la Loi Luxembourgeoise et des présents Statuts, les personnes suivantes sont autorisées à représenter et/ou à engager la Société:

10.1 si la Société est administrée par un Gérant Unique, le Gérant Unique;

10.2 en cas de pluralité de Gérants, la signature de tout Gérant.

Article 11. Réunions du conseil de gérance.

11.1 Les réunions du Conseil de Gérance (les "**Réunions du Conseil**") peuvent être convoquées par tout Gérant à tout moment et comme et quand considéré nécessaire par ce Gérant et, dans tous les cas, pas moins d'une fois tous les Trimestres (comme défini ci-dessous). Une notification écrite d'au moins dix (10) Jours Ouvrables (comme défini ci-dessous) doit être donnée à chaque Gérant pour toute Réunion du Conseil, sauf:

11.1.1 lorsqu'une Réunion du Conseil est ajournée;

11.1.2 lorsque tous les Gérants se mettent d'accord sur une période de notification plus courte ou renoncent aux formalités de convocation à la Réunion du Conseil; ou

11.1.3 si, dans l'opinion raisonnable d'un Gérant, les intérêts de la Société ou du Groupe seraient susceptibles d'être négativement affectés de manière substantielle si la transaction devant être discutée durant une telle Réunion du Conseil n'était pas traitée de manière urgente, auquel cas les Gérants doivent recevoir une notification écrite de pas moins deux (2) Jours Ouvrables.

"**Trimestre**" signifie une période de trois mois finissant à chaque 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre (ou tout autre date consentie par les Associés) nonobstant le fait que le premier Trimestre commence le 11 octobre 2013 et se termine à la première date survenant entre le 31 mars, 30 juin, 30 septembre, 31 décembre.

"**Jour Ouvrable**" signifie tout jour calendaire (autre qu'un samedi ou un dimanche ou jour férié) durant lequel les banques à Londres et Luxembourg sont ouvertes pour les opérations normales d'activité bancaire non-automatisées.

11.2 Chaque notification d'une Réunion du Conseil doit:

11.2.1 préciser un ordre du jour raisonnablement détaillé; et

11.2.2 être accompagnée de tout document pertinent.

11.3 Le Conseil de Géance peut choisir parmi ses membres un président qui doit être resident fiscal au Luxembourg (le "**Président**"). Le Conseil de Géance se réunira sur convocation du président, ou d'un gérant, à l'endroit indiqué dans la convocation de la réunion. Le président (s'il y en a) présidera toutes les assemblées des associés et toutes les réunions du Conseil de Géance, mais en son absence, ou s'il n'a pas été désigné, les associés ou les gérants, selon le cas, pourront nommer un autre gérant comme président *pro tempore* par un vote de la majorité présente à cette assemblée ou réunion.

11.4 Le Président n'a pas de voix supplémentaire ou prépondérante.

11.5 Un Gérant peut nommer par un écrit, transmis par tout moyen de communication permettant la transmission d'un texte écrit, un autre Gérant (et seulement un Gérant) pour le représenter (le "**Représentant du Gérant**") lors d'une Réunion du Conseil,

afin d'assister, délibérer, voter et accomplir toutes ses fonctions en son nom à la Réunion du Conseil. Un Gérant peut représenter plusieurs Gérants à un Conseil de Gérance à la condition que (sans préjudice des conditions de quorum) au moins cinquante pour cent (50%) des Gérants et Représentants des Gérants présents à une Réunion du Conseil soient résidents fiscaux au Luxembourg.

11.6 Toutes les Réunions du Conseil doivent être tenues au Luxembourg sous réserve que, si une majorité des Gérants sont physiquement présents au Luxembourg ou représentés à la réunion (conformément à l'Article 11.5), les autres Gérants peuvent être comptés dans le quorum ou être autorisés à voter à de telles réunions s'ils participent par conférence téléphonique ou tout autre moyen de communication (conformément à l'Article 11.9) à partir d'un lieu hors du Luxembourg, autre que le Royaume-Uni.

11.7 Le quorum à toute Réunion du Conseil doit être constitué (i) d'au moins une majorité des Gérants présents ou représentés et (ii) qu'au moins une majorité de Gérants soit résident fiscal au Luxembourg.

11.8 Chaque Gérant présent doit avoir une voix et les décisions à une Réunion du Conseil doivent être adoptées à la majorité simple des votes.

11.9 Sous réserve de l'Article 11.6, un Gérant ou le Représentant d'un Gérant peut valablement participer à une Réunion du Conseil par voie d'utilisation de conférence téléphonique, de vidéo conférence et de conférence téléphonique ou de tout autre équipement de communication similaire à condition que toutes les personnes participant à une telle réunion soient dans la capacité de s'entendre et de parler tout au long de la réunion. Une personne participant de cette manière est réputée être présente en personne à la réunion, devra être comptée dans le quorum et sera autorisée à voter.

Sous réserve de la Loi Luxembourgeoise, toutes les activités commerciales qui sont effectuées de cette manière par tous les Gérants seront réputés pour les besoins des présents statuts, valables et effectivement traitées à une Réunion du Conseil.

11.10 Les procès-verbaux des Réunions du Conseil doivent être signés par et les extraits de procès-verbaux des Réunions du Conseil peuvent être certifiés par un Gérant nommé par chaque Associé présent à la Réunion du Conseil.

11.11 Une résolution écrite, signée par tous les Gérants est valide et effective comme si elle avait été adoptée à une Réunion du Conseil dûment convoquée et tenue et peut consister en un ou plusieurs documents ayant le même contenu et signé par ou au nom d'un ou plusieurs des Gérants concernés.

Article 12. Résolutions des associés.

12.1 Chaque Associé a droit à un vote pour chaque Part Sociale dont il est le

détenteur.

12.2 Sous réserve des dispositions prévues aux articles 12.3, 12.4 et 12.5, les Résolutions des Associés sont valides uniquement si elles sont adoptées par les Associés détenant plus de la moitié des Parts Sociales, toutefois si ce chiffre n'est pas atteint lors de la première assemblée ou lors des premières résolutions écrites, les Associés devront être convoqués ou être consultés une seconde fois, par letter recommandée et les résolutions pourront être adoptées à la majorité des votes, sans préjudice du nombre de Parts Sociales représentées.

12.3 Les Associés ne pourront pas changer la nationalité de la Société ou obliger un des Associés à augmenter sa participation dans la Société sans un vote unanime de tous les Associés.

12.4 Sous réserve des dispositions prévues à l'article 12.3, toute résolution pour modifier les présents Statuts (incluant un changement de Siège Social), sous réserve de toute disposition contraire, doit être passée par une majorité en nombre des Associés représentant les trois quarts des Parts Sociales.

12.5 Une résolution pour dissoudre la Société ou pour déterminer la méthode de liquidation de la Société et/ou pour nommer les liquidateurs doit être passé conformément à la Loi Luxembourgeoise.

12.6 Une réunion des Associés (une "**Assemblée Générale**") peut valablement débattre et prendre des décisions sans se conformer à tout ou partie des conditions et formalités de convocation préalable si tous les Associés ont renoncé à ces formalités de convocation que ce soit par écrit ou, lors de l'Assemblée Générale en question, en personne ou par l'intermédiaire d'un représentant autorisé.

12.7 Un Associé peut être représenté à une Assemblée Générale en désignant par écrit (ou par fax ou email ou tout autre moyen similaire) un mandataire qui n'a pas besoin d'être un Associé.

12.8.1 S'il y a moins de vingt-cinq Associés dans la Société, les Résolutions des Associés pourront être passées par voie de résolutions écrites des Associés plutôt que lors d'une Assemblée Générale à la condition que chaque Associé reçoive le texte précis des résolutions ou décisions à adopter.

12.8.2 Les conditions de majorité requises applicables à l'adoption de résolutions par une Assemblée Générale s'appliquent mutatis mutandis à la prise de résolutions écrites par les Associés. Sauf lorsque cela est requis par la Loi Luxembourgeoise, il n'y a pas de condition de quorum pour l'adoption de résolutions écrites par les Associés. Les résolutions écrites des Associés seront réputées valablement adoptées immédiatement après réception par la

Société de copies originales (ou de copies envoyées par facsimilé ou par pièces jointes à un email) des votes des Associés sous réserve des conditions requises à l'article 12.8.1 et des présentes dispositions 12.8.2, que les Associés aient voté ou non.

Article 13. Exercice social.

L'exercice social de la Société débute le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année, étant entendu que, en tant que mesure transitoire, le premier exercice social de la Société débute à la date de sa constitution et se termine le 31 décembre suivant (toutes dates comprises).

Article 14. Distribution sur parts sociales.

14.1 Sur le bénéfice net de la Société déterminé en conformité avec la Loi Luxembourgeoise, cinq pour cent seront prélevés et alloués à une réserve légale. Ce prélèvement cessera d'être obligatoire lorsque le montant de la réserve légale aura atteint dix pour cent du capital social de la Société.

14.2 Sous réserve des dispositions de la Loi Luxembourgeoise et des Statuts, la Société peut par résolutions des Associés déclarer des dividendes en conformité avec les droits respectifs des Associés.

14.3 Le Gérant Unique ou le Conseil de Gérance peut, le cas échéant, décider de payer des acomptes sur dividendes au(x) Associé(s) avant la fin de l'exercice social sur base d'une situation comptable montrant que des fonds suffisants sont disponibles pour la distribution, étant entendu que (i) le montant à distribuer ne peut pas excéder, si applicable, les bénéfices réalisés depuis la fin du dernier exercice social, augmentés des bénéfices reportés et des réserves distribuables, mais diminués des pertes reportées et des sommes allouées à la réserve établie selon la Loi de 1915 ou selon ces Statuts et que (ii) de telles sommes distribuées qui ne correspondent pas aux bénéfices effectivement réalisés peuvent devoir être remboursés par le(s) Associé(s).

Article 15. Dissolution et Liquidation.

La liquidation de la Société sera décidée par l'assemblée générale des Associés en conformité avec la Loi Luxembourgeoise et l'article 12. Dans le cas où la Société n'a qu'un Associé, cet Associé peut, à son gré, décider de liquider la Société en reprenant à son compte l'ensemble des actifs et passifs, connus ou inconnus, de la Société.

Article 16. Interprétation et Loi luxembourgeoise.

16.1 Dans les présents Statuts:

16.1.1 une référence à:

(a) un genre devra inclure chaque genre;

(b) (à moins que le contexte ne requière autrement) le singulier devra inclure le

pluriel et vice versa;

(c) une "personne" inclut une référence à tout individu, firme, société, corporation ou toute autre entité, gouvernement, état ou agence d'un état ou joint venture, association, partenariat, comité d'entreprise ou organe de représentation des employés (ayant ou non une personnalité juridique séparée);

(d) une disposition légale ou statutaire inclut toutes modifications y afférentes et toutes nouvelles entrées en vigueur (avec ou sans modifications);

16.1.2 les mots "inclure" et "incluant" seront censés être suivis par les mots "sans limitation" et on ne donnera pas aux mots généraux une interprétation restrictive pour la raison qu'ils seraient précédés ou suivis d'un mot indiquant un terme particulier, des faits ou des choses ou par des exemples qui tombent dans la définition des mots généraux ;

16.1.3 les en-têtes de ces Statuts ne doivent pas affecter leur interprétation.

16.2 En complément de ces Statuts, la Société est également gouvernée par toutes les dispositions de la Loi Luxembourgeoise.

DISPOSITION TRANSITOIRE

Le premier exercice comptable commencera le jour de la constitution et se terminera le 31 décembre 2021.

SOUSCRIPTION ET LIBÉRATION

Les statuts de la Société ayant été ainsi établis par la partie comparante, celle-ci a souscrit et intégralement libéré en numéraire les parts sociales suivantes :

Souscripteur	Nombre de parts sociales	Prix de souscription (EUR)
SEGRO Overseas Holdings Limited	12.000	12.000 EUR
Total	12.000	12.000 EUR

Les parts sociales ainsi souscrites sont intégralement payées en numéraire de sorte que le montant de douze mille euros (12.000 EUR) est à la disposition de la Société. Preuve du paiement du prix total de souscription a été montrée au notaire soussigné.

CONSTATATION

Le notaire instrumentaire a constaté que les conditions prévues par les articles 710-6 et 710-7 de la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales, telle que modifiée, se trouvent remplies.

DÉPENSES, ÉVALUATION

Les dépenses, frais, rémunérations et charges, sous quelque forme que ce soit, qui incomberont à la Société en raison de sa constitution sont estimés à environ EUR 1.300,-.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'associé unique de la Société a immédiatement pris les résolutions suivantes :

1. Le siège social de la Société est fixé au : 35-37, Avenue de la Liberté, L-1931 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg.

2. Les personnes suivantes sont] nommées gérants de la Société pour une durée indéterminée sous réserve des statuts de la Société avec les pouvoirs de signature indiqués dans les statuts de la Société :

- **M. Desmond MITCHELL**, né le 24 août 1957 à Wells, Angleterre résidant professionnellement au 4 allée des Charmes, L-1372, Luxembourg, Grand Duché du Luxembourg;

- **M. Alain PEIGNEUX**, né le 27 février 1968 à Huy, Belgique résidant professionnellement au 8 Rue de Koerich, L-8437 Steinfort, Luxembourg, Grand Duché du Luxembourg ;

- **Mme Ann Octavia PETERS**, née le 25 février 1969 à Moreton-in-the-Marsh, Angleterre résidant professionnellement au 1 New Burlington Place, Londres, W1S 2HR, Royaume-Uni; et

- **M. Henry Armstrong STOKES**, né le 23 août 1974 à Fulham, Angleterre résidant professionnellement au 1 New Burlington Place, Londres, W1S 2HR, Royaume-Uni.

DÉCLARATION

L'associé unique de la Société déclare accepter d'être convoqué par coursier, courrier ordinaire, fax ou email et s'engage à fournir à la Société une adresse email et son numéro de fax dès que possible. Si un associé ne communique pas une adresse email et/ou son numéro de fax à la Société, l'avis de convocation sera envoyé par courrier recommandé, courrier ordinaire ou par coursier.

Dont acte, fait et passé à Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg, date qu'en tête des présentes.

Après lecture du document au représentant de la partie comparante, qui a requis que l'acte soit rédigé en anglais, le représentant de la partie comparante a signé le présent acte original avec le notaire, qui a une connaissance personnelle de la langue anglaise. Le présent acte, rédigé en anglais, est suivi d'une traduction en langue française. En cas de divergences entre les textes anglais et français, la version **anglaise** fera foi.

/Signé/ S. BERNARD, P. METZLER

Enregistré à Luxembourg Actes Civils 1, le 8 juin 2021

Relation : 1LAC/2021/18196

Reçu soixante-quinze euros

75,00 €

Le Receveur,

/Signé/ MULLER

POUR EXPÉDITION CONFORME

délivrée sur papier timbré à la société sur sa demande.

Luxembourg, le 21 juin 2021