



# WAREHOUSES ESTATES BELGIUM S.E.A.

Avenue Jean Mermoz, 29 · B-6041 Gosselies · BCE 0426.715.074  
Tél 071/259.259 · Fax 071/352.127 · www.w-e-b.be · info@w-e-b.be

## PROJET DE FUSION OPERATION ASSIMILEE A LA FUSION PAR ABSORPTION (art. 12:50 et suivants du CSA).

### ENTRE

La société en commandite par actions Warehouses Estates Belgium, société de droit belge ayant le statut de société immobilière réglementée publique (SIRP), dont le siège est situé 29, avenue Jean Mermoz, 6041 Gosselies, immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0426.715.074, en abrégé WEB SCA, ci-après dénommée « WEB » ou la « Société absorbante » ;

Représentée par son gérant unique W.E.B. Property Services SA, elle-même représentée conformément à ses statuts par Monsieur Claude Desseille, Président du Conseil d'Administration et Monsieur Robert Laurent Wagner, Administrateur et CEO.

### ET

La société anonyme SPI La Louvière, dont le siège est situé 29, avenue Jean Mermoz, 6041 Gosselies, immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0876.701.440, ci-après dénommée « SPI » ou la « Société absorbée » ;

Représentée par Madame Caroline Wagner, Administrateur et Monsieur Antoine Tagliavini, Administrateur.

## OPERATION ASSIMILEE A LA FUSION (article 12:7 du Code des sociétés et des associations)

La Société absorbante est actionnaire unique de la Société absorbée.

Conformément à l'article 12:50 du Code des Sociétés et des Associations (le « CSA »), l'organe d'administration de la Société absorbante et l'organe d'administration de la Société absorbée ont établi de commun accord le présent projet relatif à une opération assimilée à une fusion par absorption au sens de l'article de 12:7 du CSA, de SPI par WEB, opération par laquelle SPI transfèrera l'intégralité de son patrimoine, activement et passivement, à WEB, laquelle détient l'intégralité des actions représentatives du capital de SPI, ce qui entraînera la dissolution sans liquidation de SPI (la « Fusion Simplifiée »).

La réalisation de la Fusion Simplifiée sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale de SPI et de l'assemblée générale de WEB.

## 1. SITUATION RESPECTIVE DES SOCIÉTÉS (article 12:50, alinéa 2, 1° du Code des Sociétés et des Associations)

### a. WEB

#### Forme, dénomination et siège

La Société absorbante est une société immobilière réglementée publique (en abrégé, « SIRP au sens de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées ( la « loi SIR ») dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext.

La Société existe sous la forme d'une société en commandite par actions et sous la dénomination Warehouses Estates Belgium, en abrégé « W.E.B. ». Le siège de la Société est établi à Charleroi (6041-Gosselies), avenue Jean Mermoz, 29.

#### Objet

Aux termes de l'article 3 de ses statuts,

« La Société a pour objet exclusif de :

- (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs; et
- (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à xi de la loi SIR.

Par bien immobilier, on entend :

- i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière;
- ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières dont le capital social est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de 25% par la Société;
- iii. les droits d'option sur des biens immobiliers;
- iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition que, dans ce dernier cas, plus de 25% du capital social soit détenu directement ou indirectement par la Société;
- v. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires;
- vi. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre Etat membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques;
- vii. les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés;
- viii. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues;
- ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé ou qui font l'objet ou non d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention

*directe ou indirecte de participations dans certains types d'entités dont l'objet social est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's »);*

- x. *les parts de sicafi publiques ou institutionnelles;*
- xi. *les parts de FIIS.*

*Les biens immobiliers visés à l'article 4.1., (b), alinéa 2, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) ci-dessus qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la Directive 2011/61/EU du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les Directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les Règlements (CE) n° 1060/2009 du Parlement européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de crédit et (UE) n° 1095/2010 du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 instituant une Autorité européenne de surveillance (Autorité européenne des marchés financiers), modifiant la décision n° 716/2009/CE et abrogeant la décision 2009/77/CE de la Commission ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la Société.*

(c) *conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :*

- i. *contrats DBF, les contrats dits "Design, Build, Finance" ;*
- ii. *contrats DB(F)M, les contrats dits "Design, Build, (Finance) and Maintain";*
- iii. *contrats DBF(M)O, les contrats dits "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate"; et / ou*
- iv. *contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et / ou autres infrastructures de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur la base desquels:*
  - *la Société est responsable, de la mise à la disposition, l'entretien et / ou l'exploitation pour une entité publique et / ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et / ou de permettre l'offre d'un service public; et*
  - *la Société, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et / ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction; et*

(d) *assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation, avec la possibilité de sous-traiter ces activités:*

- i. *d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures;*
- ii. *d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures;*
- iii. *d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures; ou*
- iv. *d'incinérateurs et de déchetteries, en ce compris les biens liés à ces infrastructures; et*

(e) *détenir initialement moins de 25 % dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées au présent article 3.1, (c) sont exercées, pour autant que ladite participation soit convertie par*

*transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat conclu, et après la fin de la phase de constitution du projet PPP (au sens de la réglementation SIR), en une participation conforme à la réglementation SIR.*

*Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles*

*A titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La Société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.*

*La Société peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la Société visées à l'article 4 de la loi SIR et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.*

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

*Aux effets ci-dessus, elle peut prendre toutes mesures utiles, et faire toutes opérations qu'elle jugera utiles à l'accomplissement de son objet social, dans le respect des dispositions légales et réglementaires auxquelles elle est soumise, et notamment s'intéresser par voie de fusion, scission, apport de branche d'activité, apport d'universalité, apport partiel d'actif ou de toute autre manière, à toute entreprise ou société ayant un objet identique, analogue, similaire ou connexe au sien, ou de nature à le favoriser ou à le développer.*

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

## **b. SPI**

### **Forme, dénomination et siège**

La Société absorbée est une société anonyme de droit belge, dénommée « SPI La Louvière ». Son siège est établi à Charleroi (6041 Gosselies), avenue Jean Mermoz, 29.

### **Objet**

Aux termes de l'article 3 de ses statuts,

*« La société a pour objet toutes opérations immobilières en Belgique. Elle pourra notamment acquérir, détenir, céder, prendre ou donner en location, construire, développer et gérer tous immeubles.*

*La société a également pour objet tous investissements et placements financiers. Elle pourra notamment acquérir détenir et céder tous actifs financiers ou s'intéresser par toutes voies et exercer tous mandats dans toutes entreprises, quel que soit leur objet. La société pourra également offrir tous services de nature, administrative, technique, commerciale ou financière aux entreprises dans lesquelles elle aurait un intérêt se rapportant à son objet social.*



*Elle pourra faire toutes opérations mobilières, immobilières, financières, commerciales et industrielles se rapportant directement ou indirectement à son objet social, de nature à le favoriser ou de nature mettre en valeur son patrimoine ».*

## **2. DATE D'EFFET (article 12:50, alinéa 2, 2° du Code des Sociétés et des Associations)**

Les opérations de la Société absorbée sont considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la Société absorbante à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2021, à 00:00:01 CET.

## **3. DROITS ATTRIBUES PAR LA SOCIETE AUX ACTIONNAIRES QUI ONT DES DROITS SPECIAUX (article 12:50, alinéa 2, 3° du Code des Sociétés et des Associations)**

Etant donné que l'actionnaire unique de la Société Absorbée ne détient pas de droits spéciaux et qu'il n'existe pas de titres autres que les actions, cette mention est sans objet.

## **4. AVANTAGES PARTICULIERS ATTRIBUES AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION DES SOCIETES APPELEES A FUSIONNER (article 12 :50, alinéa 2, 4° du Code des sociétés et des associations)**

Aucun avantage n'est accordé aux administrateurs de la Société absorbée ni aux gérants de la Société absorbante.

## **5. DROITS D'ENREGISTREMENT, TVA ET IMPOT DES SOCIETES**

La Fusion Simplifiée a lieu sous le bénéfice :

- des articles 117, § 1er et 120, alinéa 3 du Code des droits d'enregistrement ;
- des articles 11 et 18, § 3 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Sur le plan de l'impôt des sociétés, la Fusion Simplifiée ne bénéficiera du régime de neutralité fiscale prévu par l'article 211 du Code des Impôts sur les Revenus 1992 dès lors que la Société absorbante est une société immobilière réglementée (art. 211, *in fine* du Code des Impôts sur les Revenus 1992).

## **6. DIVERS**

Le présent projet de Fusion Simplifiée sera, au plus tôt six semaines après son dépôt auprès du greffe du Tribunal de l'entreprise du Hainaut, division Charleroi, soumis, pour approbation, à l'assemblée générale extraordinaire de chacune des sociétés appelées à fusionner.

Une copie du présent projet de Fusion Simplifiée sera adressée aux actionnaires de chacune des sociétés appelées à fusionner et les documents visés à l'article 12:51, §2 du CSA seront mis à disposition au siège de chacune des sociétés appelées à fusionner, au plus tard un mois avant l'assemblée générale extraordinaire de chacune des sociétés appelées à fusionner.

## **7. POUVOIRS**

Le conseil d'administration de la Société absorbée et le gérant unique de la Société absorbante ont désigné Mme Olivia Szerer, Mme Charlotte Ferron, avocats au sein du cabinet d'avocats Liedekerke Wolters Waelbroeck Kirkpatrick, ainsi que tout autre avocat dudit cabinet, en qualité de mandataire, pouvant agir seul et avec pouvoir de substitution, aux fins d'accomplir au nom et pour le compte de la Société absorbante et de la Société absorbée, toutes les formalités de publication légale, en particulier le dépôt du présent projet de Fusion Simplifiée au greffe du Tribunal de l'entreprise du Hainaut, division Charleroi et pour faire tout ce qui est nécessaire au dépôt dudit projet de Fusion Simplifiée et à sa publication aux Annexes du Moniteur belge (en ce compris tout extrait et la signature des formulaires de dépôt).

◇ ◇ ◇

Fait à Gosselies, le 22 juin 2021, et signé en quatre (4) exemplaires originaux.

**Pour Warehouses Estates Belgium SCA, SIRP**

**Pour SPI La Louvière SA**

Claude Deseille,  
Président du Conseil d'administration



Robert Laurent Wagner,  
Administrateur et CEO

Caroline Wagner,  
Administrateur



Antoine Tagliavini,  
Administrateur

h