WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE PUBLIQUE DE DROIT BELGE SOUS FORME DE SOCIÉTÉ ANONYME AVENUE JEAN MERMOZ 29 6041 CHARLEROI N° D'ENTREPRISE/TVA BE : 0426.715.074 (RPM HAINAUT, DIVISION CHARLEROI) (LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE OU WEB)	**GRAFIMMO** SOCIÉTÉ ANONYME AVENUE JEAN MERMOZ 29 6041 CHARLEROI N° D'ENTREPRISE/TVA BE : 0644.780.774 (RPM HAINAUT, DIVISION CHARLEROI) (LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE OU GRAFIMMO)

PROJET COMMUN DE FUSION PAR ABSORPTION
PAR WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SA DE GRAFIMMO SA,
ÉTABLI CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 12:24 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS

Conformément à l'article 12:24 du Code des sociétés et des associations (CSA), le conseil d'administration de l'Administrateur unique de Warehouses Estates Belgium, société immobilière réglementée publique de droit belge sous forme de société anonyme, dont le siège est établi avenue Jean Mermoz 29, à 6041 Charleroi, et inscrite auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises (RPM Hainaut, division Charleroi) sous le numéro 0426.715.074 (la Société Absorbante ou WEB) et le conseil d'administration de Grafimmo, société anonyme de droit belge, dont le siège est établi avenue Jean Mermoz 29, à 6041 Charleroi, et inscrite auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises (RPM Hainaut, division Charleroi) sous le numéro 0644.780.774 (la Société Absorbée ou Grafimmo) ont établi le présent projet commun de fusion par absorption.

Le conseil d'administration de l'Administrateur unique de WEB et le conseil d'administration de Grafimmo ont décidé de mettre en œuvre une procédure de fusion par absorption de Grafimmo par WEB (la Fusion).

Conformément à l'article 12:2 du CSA, Grafimmo transfèrera, par suite de sa dissolution sans liquidation, l'intégralité de son patrimoine, activement et passivement, à WEB, moyennant l'attribution d'actions WEB à l'actionnaire unique de Grafimmo.

La Fusion sera soumise à l'approbation des actionnaires de WEB et à l'actionnaire unique de Grafimmo à l'occasion d'assemblées générales extraordinaires qui se tiendront le ou aux alentours du 23 avril 2024.

1. PROJET DE FUSION

1.1. FORME LÉGALE, DÉNOMINATION, OBJET ET SIÈGE (CSA, ART. 12:24, AL. 2, 1°)

1.1.1. WEB, la Société Absorbante

La Société Absorbante est Warehouses Estates Belgium, société immobilière réglementée publique de droit belge sous la forme d'une société anonyme, en abrégé W.E.B., dont le siège est établi à 6041 Charleroi, avenue Jean Mermoz 29 (Belgique), inscrite auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0426.715.074 (RPM Hainaut, division Charleroi).

La Société Absorbante est régie par la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la Loi SIR) et par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (l'AR SIR).

La Société Absorbante a été constituée sous la forme d'une société anonyme sous la dénomination « TE-MEC », suivant acte reçu par Maître Crunelle, Notaire à Nivelles, le 4 janvier 1985, publié par extrait aux Annexes du Moniteur belge du 29 janvier suivant, sous le numéro850129-526.

La dernière modification des statuts date du 10 septembre 2021 suivant procès-verbal dressé par Maître Jean-Philippe Matagne, Notaire à Charleroi, publié aux Annexes du Moniteur belge du 30 septembre 2021, sous le numéro 21116602.

A la date du présent projet de Fusion, le capital de la Société Absorbante s'élève à 10.000.000 EUR, représenté par 3.166.337 actions, sans désignation de valeur nominale et toutes intégralement libérées.

La Société Absorbante a, conformément à l'article 3 de ses statuts, l'objet suivant :

« 3.1 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 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 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 4, 7° de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public 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 d'actions dans le capital de sociétés dont l'activité 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 3.1., (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.
3.2 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.

3.3 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).

3.4 Aux effets ci-dessus, elle peut prendre toutes mesures utiles, et faire toutes opérations qu'elle jugera utiles à l'accomplissement de son objet, 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. »

La Société Absorbante est représentée aux fins du présent projet de Fusion par deux administrateurs en vertu d'une délégation donnée au cours de la réunion du conseil d'administration de l'Administrateur unique de la Société Absorbante du 27 février 2024.

1.1.2. Grafimmo, la Société Absorbée

La Société Absorbée est Grafimmo, société anonyme de droit belge, dont le siège est établi à 6041 Gosselies, avenue Jean Mermoz 29 (Belgique), inscrite auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0644.780.774 (RPM Hainaut, division Charleroi).

Le Grafimmo a été constituée suivant acte reçu par Maître Jean-Philippe Matagne, Notaire à Charleroi, le 21 décembre 2015, publié par extrait aux Annexes du Moniteur belge du 24 décembre 2015, sous le numéro 15321992.

Le capital de Grafimmo s'élève à 7.412.000 EUR, représenté par 1.670 actions, sans désignation de valeur nominale et toutes intégralement libérées.

Son patrimoine est essentiellement composé d'un immeuble situé avenue Alexander Flemming, dans le zoning industriel de Fleurus (section Heppignies) à 6220 Fleurus.

Grafimmo est entièrement détenue par Société Patrimoniale à Portefeuille SA (SPP). Ses administrateurs sont SPP, administrateur-délégué, représentée par Robert Jean Wagner, représentant permanent, et Claire Fontaine.

SPP est quant à elle indirectement détenue par les actionnaires historiques de la Société Absorbante, de sorte que la Fusion est une opération avec des sociétés liées à plusieurs membres des actionnaires majoritaires de la Société Absorbante.

Le Grafimmo a, conformément à l'article 3 de ses statuts, l'objet suivant :

« *La société a pour objet l'achat et la vente de toutes valeurs mobilières et plus principalement d'actions, obligations ou titres généralement quelconques, cotés ou non en bourse, la prise de participation financière*

dans des sociétés de droit belge ou étranger. Cette activité sera exercée exclusivement pour le compte propre de la société.
La société a également pour objet, pour son compte propre, l'achat, la vente, l'échange, la construction, la reconstruction, la location et la gérance de tous immeubles bâtis, ainsi que l'achat, la vente, l'échange, la mise en valeur, le lotissement, l'exploitation, la location et l'affermage de tous immeubles non bâtis.
De même que la location de places de parking accompagnée de toutes prestations commerciales annexes (gardiennage, mises à disposition d'installations permettant l'entretien, la réparation, etc.).
Elle peut, tant pour elle-même que pour compte de tiers, dans le respect des activités réservées aux matières comptables et experts comptables, effectuer tous travaux, études, missions ou assistance en matière financière, administrative, fiscale, comptable, sociale et juridique ainsi que dans le domaine de la création, l'organisation, l'exploitation et le fonctionnement des entreprises aux points de vue financier, administratif, commercial, technique ou autres.
La détention, l'achat, la vente et la location de bateaux.
Elle peut faire toutes opérations civiles, commerciales, mobilières, immobilières, industrielles et financières se rapportant directement ou indirectement, en tout ou en partie, à l'une ou l'autre branche de son objet ou de nature à en développer ou en faciliter la réalisation.
Elle pourra réaliser ses activités en Belgique et à l'étranger, soit directement, soit par l'entremise de tiers.
Elle peut s'intéresser par voie d'apport, de fusion, de souscription, de participation, d'intervention financière ou autrement, dans toutes sociétés et entreprises existantes ou à créer en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet serait analogue ou connexe au sein ou susceptible de favoriser directement ou indirectement le développement de ses affaires.
Cette énumération est énonciative et non limitative et doit être interpréter dans son acceptation la plus large.
La société peut être administrateur, gérant ou liquidateur.
Le cas échant, pour la prestation de certaines activités, elle subordonnera leur exercice à la réalisation des conditions préalables d'accès à la profession. »

La Société Absorbée est représentée aux fins du présent projet de Fusion par ses deux administrateurs.

1.2. DESCRIPTION DE L'OPERATION

La Fusion envisagée est une fusion par absorption. La Société Absorbante absorbera au terme de la Fusion proposée la Société Absorbée.

Conformément à l'article 12:13 du CSA, la fusion entraine de plein droit et simultanément les effets suivants :

(a) la société absorbée cessera d'exister, par suite d'une dissolution sans liquidation ;

(b) les actionnaires de la société absorbée deviendront de plein droit actionnaires de la société absorbante ;

(c) l'intégralité du patrimoine actif et passif de la société absorbée sera transférée à la société absorbante.

Si le projet de Fusion est approuvé par l'assemblée générale extraordinaire de WEB et par l'assemblée générale extraordinaire de Grafimmo, Grafimmo cessera d'exister de plein droit par suite de sa dissolution sans liquidation. L'actionnaire unique de Grafimmo deviendra actionnaire de WEB.

1.3. RAPPORT D'ÉCHANGE DES ACTIONS – ABSENCE DE SOULTE (CSA, ART. 12:24, AL. 2, 2°)

1.3.1. Action WEB

Conformément à l'article 26, §§ 2 et 3 de la Loi SIR, le prix d'émission des actions nouvelles ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre :

(a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date du dépôt du projet de fusion;

(b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant la date du dépôt du projet de fusion.

L'actif net de WEB, établi sur base du référentiel comptable IFRS, est de 167.507.577 EUR au 31 décembre 2023. La valeur nette par action de WEB au 31 décembre 2023 s'élève à 52,90 EUR.

La moyenne des cours de clôture de l'action WEB des trente jours calendrier précédant la date du dépôt du présent projet s'établit à 36,59 EUR par action. Il s'agit donc de la valeur la plus faible.

Le calcul de la valeur d'une action WEB sur la base de la méthode des multiples ainsi que d'un examen économique aboutit à 42,15 EUR. Les méthodes suivies pour la détermination du rapport d'échange des actions, l'importance relative qui est donnée à ces méthodes, l'évaluation à laquelle chaque méthode parvient sont expliquées dans le rapport de fusion. A la suite des négociations, le prix de l'action WEB a été fixé à 41,48 EUR, montant supérieur au cours de bourse.

1.3.2. Action Grafimmo

WEB et Grafimmo étant des sociétés liées, la juste valeur de l'immeuble détenu par Grafimmo a été déterminée par l'expert évaluateur conformément à l'article 49, § 2, de la Loi SIR.

La valeur d'actif net de Grafimmo au 23 avril 2024 s'élève à 6.443.385 EUR, tenant compte de la juste valeur de l'immeuble détenu par Grafimmo, déterminée par l'expert évaluateur de WEB au 1er février 2024, à 11.440.000 EUR.

Sur base des 1.670 actions existantes, la valeur intrinsèque par action de Grafimmo s'établit à 3.858,31 EUR par action élevée à 6.636,71 EUR sur la base de sa situation patrimoniale au 23 avril 2024 tenant compte de la valeur d'expertise du bâtiment et de l'actif net corrigé de la Société, diminuée de l'Ext tax.

1.3.3. Rapport d'échange

Par conséquent, le conseil d'administration de l'Administrateur unique de WEB et le conseil d'administration de Grafimmo proposent d'établir le rapport d'échange comme suit : 159,992 actions WEB contre une action Grafimmo. Il n'y aura pas de soulte.

1.3.4. Modalités de remise des actions de la Société Absorbante (CSA, art. 12:24, al. 2, 3°)

Les nouvelles actions seront attribuées à l'actionnaire unique de la Société Absorbée, soit SPP.

Dans les huit (8) jours de la publication de la décision de Fusion aux Annexes du Moniteur belge, le conseil d'administration de l'Administrateur unique de la Société Absorbante fera inscrire en compte, auprès du teneur de comptes agréé :

(a) l'identité de l'actionnaire unique de la Société Absorbée au profit desquels les actions ont été émises, soit SPP ;

(b) le nombre total d'actions de la Société Absorbante attribué à SPP dans le cadre de la Fusion ;

(c) la date de la Fusion.

Le conseil d'administration de l'Administrateur unique de la Société Absorbante veillera à la destruction du registre des actions de la Société Absorbée en apposant la mention « annulée » sur chaque page du registre.

1.4. DATE À PARTIR DE LAQUELLE LES ACTIONS ÉMISES PAR LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE DONNENT LE DROIT DE PARTICIPER AUX BÉNÉFICES (CSA, ART. 12:24, AL. 2, 4°)

Les actions émises par la Société Absorbante participeront aux résultats complets de l'exercice comptable 2024.

1.5. DATE À PARTIR DE LAQUELLE LES OPÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE SONT CONSIDÉRÉES DU POINT DE VUE COMPTABLE COMME ACCOMPLIES POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE (CSA, ART. 12:24, AL. 2, 5°)

Aucune rétroactivité comptable ne sera appliquée.

1.6. DROITS ATTRIBUÉS PAR LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE (CSA, ART. 12:59, AL. 2, 6°)

Les actions ordinaires nouvelles bénéficieront des mêmes droits que les actions ordinaires existantes de la Société Absorbante.

Ces actions seront dès leur création soumises à toutes les dispositions des statuts de la Société Absorbante.

La Société Absorbée n'a pas émis d'autres titres que les actions qui seront échangées contre les actions nouvelles de la Société Absorbante.

1.7. EMOLUMENTS ATTRIBUÉS AU COMMISSAIRE POUR LA RÉDACTION DE SON RAPPORT (CSA, ART. 12:24, AL. 2, 7°)

PwC Réviseurs d'Entreprises SRL, dont le siège est établi Culliganlaan 5 à 1830 Machelen, et enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0429.501.944 (RPM Bruxelles, division néerlandophone), représentée par Didier Matriche, réviseur d'entreprise et Commissaire de la Société Absorbante, a été chargée d'établir le rapport visé à l'article 12:26 du CSA pour la Société Absorbante et Comfider SRL, société d'expert-comptable et fiscal certifié – division audit, dont le siège est établi avenue Baron Fallon (NR) 9 à 5000 Namur, et enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0424.053.514 (RPM Liège, division Namur), représentée par Monsieur Jean-Marie Deremince, réviseur d'entreprise, a été chargée d'établir le rapport visé à l'article 12:26 du CSA pour la Société Absorbée.

La rémunération particulière attribuée à PwC pour l'établissement du rapport écrit sur le projet de fusion visé par l'article 12:26 du CSA, a été fixée à 9.500 EUR HTVA pour la Société Absorbante et la rémunération particulière attribuée à Comfider SRL, expert-comptable et fiscal pour l'établissement du rapport écrit sur le projet de fusion visé par l'article 12:26 du CSA, a été fixée à 2.500 EUR HTVA pour la Société Absorbée, soit un total de 12.000 EUR HTVA.

1.8. AVANTAGES PARTICULIERS ATTRIBUÉS AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION DES SOCIÉTÉS APPELÉES À FUSIONNER (CSA, ART. 12:24, AL. 2, 8°)

Les membres du conseil d'administration de l'Administrateur unique de WEB et les membres du conseil d'administration de Grafimmo ne se voient attribuer aucun avantage particulier en raison de la Fusion.

2. ATTESTATIONS DE SOL

Le transfert de propriété à la Société Absorbante des biens et droits réels immobiliers à la suite de la fusion constitue une cession de terrain au sens de l'article 2, 27° du décret du 1 mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (le Décret Sol).

La Société Absorbée et la Société Absorbante sont informées des obligations résultant du Décret Sol.

Dans le cadre du transfert des biens immobiliers susmentionnés, des extraits conformes de la banque de données de l'état des sols ont été délivrés concernant les biens immobiliers situés en Région wallonne, connus au registre cadastral sous les références suivantes :

- Le bien immobilier cadastré à Fleurus 6 DIV/Heppignies/section B, parcelle n°0080 F 000 ;
- Le bien immobilier cadastré à Fleurus 6 DIV/Heppignies/section B, parcelle n°0080 G 000.

Pour la parcelle n°0080 F 000, l'extrait conforme daté du 11 décembre 2023 stipule textuellement ce qui suit :

> « *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :*
> *Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12§2,3) ? :* ***Oui***
> *Concerné par des informations de nature strictement indicatives (Art.12§4) ? :* ***Non***
> ***Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols***
> *MOTIF DE L'INSCRIPTION A l'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art 12§2,3) : Néant*
> *MOTIFS DE L'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art 12§2,3) :*
> ***PE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol référencée CHRGPE29811 : « LABORATOIRE ROMAN PAIS S.P.R.L. »***
> *CCS/Attestations*

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

> *Procédures*

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Demande de permis	31/10/2016	12/04/2017	Permis délivré	-

> *Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation :* ***Non***
> *DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art 12§4) : Néant ».*

Pour la parcelle n°0080 G 000, l'extrait conforme daté du 11 décembre 2023 stipule textuellement ce qui suit :

> « *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :*
> *Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12§2,3) ? :* ***Oui***
> *Concerné par des informations de nature strictement indicatives (Art.12§4) ? :* ***Non***
> ***Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols***
> *MOTIF DE L'INSCRIPTION A l'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art 12§2,3) : Néant*
> *MOTIFS DE L'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art 12§2,3) :*

PE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol référencée CHRGPE29811 : « LABORATOIRE ROMAN PAIS S.P.R.L. »

CCS/Attestations

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Demande de permis	31/10/2016	12/04/2017	Permis délivré	-

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : **Non**

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art 12§4) : Néant ».

La Société Absorbée déclare avoir informé la Société Absorbante du contenu des extraits conformes.

La Société Absorbante déclare avoir été informée du contenu des extraits conformes.

La Société Absorbée déclare qu'elle ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des extraits conformes.

3. MODIFICATION DES STATUTS

La Fusion sera soumise à l'approbation des assemblées générales extraordinaires des actionnaires des sociétés WEB et Grafimmo.

En cas d'approbation, il sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires de WEB de procéder à une augmentation de capital par émission de nouvelles actions ordinaires émises à l'occasion de la Fusion ainsi qu'à une modification des articles 6 (capital) et 54 (historique du capital) des statuts.

4. EXEMPTION A L'OBLIGATION D'ETABLIR UN PROSPECTUS (APPLICATION DE L'ARTICLE 1, § 5 DU REGLEMENT 2017/1129)

L'admission des actions émises dans le cadre de la Fusion envisagée sur Euronext Brussels bénéficie de l'exemption prévue à l'article 1, § 5, a, du Règlement 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, en vertu duquel aucun prospectus ou document d'information équivalent ne doit être publié pour l'admission à la négociation de « *valeurs mobilières fongibles avec des valeurs mobilières déjà admises à la négociation sur le même marché réglementé, pour autant qu'elles représentent, sur une période de douze mois, moins de 20 % du nombre de valeurs mobilières déjà admises à la négociation sur le même marché réglementé* ».

Dans le cadre de la Fusion envisagée, WEB émettra 267.186 nouvelles actions, tandis que le nombre d'actions WEB admises sur Euronext Brussels à la date du présent projet s'élève à 3.166.337 actions ; par conséquent, le seuil de 20 % sur une période de douze mois ne sera pas dépassé.

WEB demandera l'admission des actions nouvelles sur Euronext Brussels.

5. DEPOT AU GREFFE ET POUVOIRS - MISE À DISPOSITION DES DOCUMENTS

Le présent projet de Fusion sera déposé par la Société Absorbante et par la Société Absorbée au greffe du tribunal de l'entreprise du Hainaut, division Charleroi, six (6) semaines au moins avant la date à laquelle

l'assemblée générale de la Société Absorbante et l'assemblée générale de la Société Absorbée seront appelées à voter, conformément à l'article 12:30, § 1 du CSA, sur la Fusion.

Le présent projet de Fusion ainsi que les autres documents visés à l'article 12:28 du CSA seront mis à disposition aux sièges de la Société Absorbante et de la Société Absorbée un (1) mois au moins avant la première assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur la Fusion.

Le conseil d'administration de l'Administrateur unique la Société Absorbante ainsi que le conseil d'administration de la Société Absorbée donnent, chacun pour ce qui le concerne, mandat à tout administrateur, chacun agissant seul et avec pouvoir de substitution ainsi qu'à Mme Emma Delaude, Mme Eilouna Ochana, M. Harold Lenfant, et tout autre avocat du cabinet d'avocats Liedekerke, dont les bureaux sont situés à 1000 Bruxelles, Boulevard de l'Empereur 3 (Belgique), chacun agissant seul et avec pouvoir de substitution, afin de, au nom et pour le compte de la Société Absorbante et/ou de la Société Absorbée, (i) prendre toutes les mesures nécessaires ou utiles et accomplir toutes les formalités nécessaires ou utiles (y compris rédiger, authentifier, certifier conforme ou signer tout document ou formulaire) (A) au dépôt du présent projet commun de Fusion au greffe du tribunal de l'entreprise du Hainaut, division Charleroi et (B) à sa publication aux Annexes du Moniteur belge, et (ii) en général, de faire tout ce qui serait nécessaire ou utile à la réalisation de la Fusion.

* *

*

Le présent projet commun de Fusion a été approuvé (i) par le conseil d'administration de l'Administrateur unique de la Société Absorbante lors de sa réunion du 27 février 2024 et (ii) par le conseil d'administration de la Société Absorbée lors de sa réunion du 26 février 2024.

Le présent projet commun de Fusion a été signé en sept (7) exemplaires originaux.

Le conseil d'administration de l'Administrateur unique de la Société Absorbante et le conseil d'administration de la Société Absorbée reconnaissent, chacun pour ce qui le concerne, avoir reçu deux (2) exemplaires originaux du présent projet commun de Fusion.

Suite de la page intentionnellement laissée blanche – la page de signature suit.

PAGE DE SIGNATURE

Le présent projet de fusion est signé le 4 mars 2024,

pour la Société Absorbante,

WEPS
Administrateur unique
représentée par Daniel Weekers
Président du CA de WEPS

WEPS
Administrateur unique
représentée par Caroline Wagner
Administrateur

pour la Société Absorbée,

SPP
Administrateur
représentée par Robert Jean Wagner
Représentant permanent

Claire Fontaine
Administrateur