GRAFIMMO SA

AVENUE JEAN MERMOZ 29
6041 CHARLEROI
N° D'ENTREPRISE/TVA BE : 0644.780.774
RPM HAINAUT, DIVISION CHARLEROI

(LA SOCIÉTÉ)

RAPPORT ÉCRIT ET CIRCONSTANCIÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ, ÉTABLI CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 12:25 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS

FUSIONS PAR ABSORPTION DE LA SOCIÉTÉ PAR WEB SA

Cher actionnaire,

1. INTRODUCTION

Le présent rapport écrit et circonstancié relatif à la fusion par absorption de Grafimmo SA par WEB (la Fusion Envisagée) est établi conformément à l'article 12:25 du Code des sociétés et des associations (le CSA).

La Fusion Envisagée sera réalisée dans le respect des dispositions du CSA qui organisent la fusion par absorption et de la réglementation propre aux sociétés immobilières réglementées (SIR) (la Société Absorbante étant une SIR) qui visent la fusion.

Le présent rapport écrit et circonstancié, conformément au prescrit de l'article 12:25 du CSA, « *expose la situation patrimoniale des sociétés appelées à fusionner et qui explique et justifie, d'un point de vue juridique et économique, l'opportunité, les conditions, les modalités et les conséquences de la fusion, 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, les difficultés éventuellement rencontrées, et le rapport d'échange proposé. (...)* ».

L'assemblée générale de Grafimmo aura à se prononcer sur la Fusion Envisagée lors d'une assemblée générale extraordinaire qui se tiendra le 17 avril 2024 ou aux alentours de cette date et au plus tard le 23 avril 2024.

2. SOCIETES APPELÉES A FUSIONNER

Les sociétés appelées à fusionner sont les suivantes :

2.1. WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SA, 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) (WEB ou la Société Absorbante).

WEB 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 numéro 850129-526.

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.

Le capital de WEB s'élève à 10.000.000 EUR, représenté par 3.166.337 actions, sans désignation de valeur nominale et toutes intégralement libérées.

2.2. GRAFIMMO SA, 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) (Grafimmo ou la Société Absorbée).

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.

Grafimmo est entièrement détenue par la Société Patrimoniale à Portefeuille SA (la SA SPP) (1.670 actions). Ses administrateurs sont SPP, administrateur-délégué, représentée par Robert Jean Wagner, représentant permanent, et Claire Fontaine.

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

3. SITUATION PATRIMONIALE

La situation patrimoniale des sociétés concernées à prendre en considération pour évaluer les caractéristiques de l'opération, est, d'une part, pour la Société Absorbante une valeur tenant compte d'un minimum correspondant soit à la valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date du dépôt du projet de fusion, soit à la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant la date du dépôt du projet de fusion et, d'autre part, pour la Société Absorbée, la valeur intrinsèque.

Les références applicables pour WEB sont plus amplement précisées au point 5.4.1 ci-après et la valeur par action de Grafimmo est précisée au point 5.4.2 ci-après.

Le patrimoine de Grafimmo, Société Absorbée, est essentiellement composé d'un immeuble situé avenue Alexander Flemming, dans le zoning industriel de Fleurus (section Heppignies) à 6220 Fleurus, entièrement loué.

4. JUSTIFICATION ET OPPORTUNITÉ DE L'OPÉRATION ENVISAGÉE

La Fusion Envisagée est justifiée par les raisons suivantes.

Premièrement, le choix des parties de recourir à la fusion par absorption se justifie en l'espèce par des motifs économiques autres que fiscaux valables, à savoir la volonté de l'actionnaire d'entrer dans le capital de WEB et de participer au travers de sa participation à un certain contrôle de la Société absorbante.

Deuxièmement, l'actionnaire n'envisage pas, à court ou moyen terme, une augmentation de capital.

Troisièmement, la gestion de son immeuble entraîne pour la Société des frais considérables dans la mesure où, en raison de son portefeuille réduit, elle ne profite pas des synergies ou des économies d'échelle qu'une taille plus grande lui permettrait de réaliser. La Société encourt en outre les frais inhérents au fonctionnement de toute société (tenue et contrôle des comptes, convocation des organes, publications aux annexes du Moniteur belge, ...). Dès lors, la fusion par absorption de Grafimmo permettra à l'ensemble fusionné (société absorbante et société absorbée), tout en diminuant tous les coûts de gestion y relatifs, tous les principes de gouvernance imposés à la société absorbante par la loi SIR. Autant de garanties pour SPP d'une gestion professionnelle hautement qualitative participant aux going-concern des 2 Sociétés appelées à faire l'objet d'une fusion par absorption.
Troisièmement, les actions de la Société sont illiquides.

Dès lors l'objectif de la fusion est un motif économique valable au sens de l'article 183bis du Code des impôts sur les revenus 1992.

La Fusion Envisagée permettrait de rencontrer ces préoccupations, tout en rencontrant également l'intérêt de WEB :

- L'immeuble détenu par la Société correspond pleinement à la stratégie d'investissement de WEB, qui souhaite développer la valeur et la surface brute bâtie de son portefeuille immobilier ;
- Compte tenu de la taille de son portefeuille immobilier, WEB peut réaliser des synergies et des économies d'échelle qui sont inaccessibles à la Société ; en d'autres termes, la gestion de l'immeuble est proportionnellement moins onéreuse pour WEB que pour la Société ;
- L'actionnaire de la Société se verrait attribuer dans le cadre de la fusion des actions WEB, qui sont naturellement plus liquides que les actions de la Société puisque WEB est une société cotée. L'engagement de lock-up pris par l'actionnaire est conforme aux usages du marché pour de telles opérations et ne remettrait pas en cause la liquidité des actions attribuées à l'issue de la période de lock up.

5. METHODES SUIVIES POUR LA DÉTERMINATION DU RAPPORT D'ÉCHANGE DES ACTIONS

5.1. RÉGLEMENTATION SIR

Pour rappel, les dispositions concernant les fusions issues de la Loi SIR et l'AR SIR sont les suivantes.

5.1.1. Evaluation par l'expert évaluateur de la SIR

Conformément à l'article 48 de la Loi SIR, une nouvelle évaluation du patrimoine immobilier de la SIR doit être réalisée chaque fois qu'il est procédé à une nouvelle émission d'actions, à l'inscription d'actions aux négociations sur un marché réglementé ou à une fusion. La SIR n'est pas liée par cette évaluation mais doit justifier le prix d'émission ou de rachat sur la base de cette évaluation (Loi SIR, art. 48).

La juste valeur de tout actif à acquérir ou à céder par la SIR doit être évaluée par l'expert évaluateur avant que l'opération n'ait lieu. Lorsque la contrepartie est une personne liée, la juste valeur déterminée par l'expert évaluateur est le prix maximum auquel le bien peut être acquis (Loi SIR, art. 49).

L'évaluation par l'expert évaluateur ne peut pas remonter à une date antérieure à un mois avant l'opération concernée. Toutefois, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire si le dépôt du projet de fusion intervient dans les quatre mois qui suivent la dernière évaluation ou actualisation de l'évaluation des actifs concernés et pour autant que l'expert confirme que la situation économique générale et l'état des actifs n'exigent pas une nouvelle évaluation.

La juste valeur des actifs de WEB a été évaluée pour la dernière fois au 1er février 2024.

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.

5.1.2. Rapport d'échange

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

(i) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date du dépôt du projet de fusion ; et
(ii) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant la date du dépôt du projet de fusion.

5.2. TIMING

Le projet de fusion a été déposé au greffe du Tribunal de l'entreprise du Hainaut, division Charleroi, le 4mars 2024.

L'assemblée générale extraordinaire de la Société se tiendra au plus tard le 17 avril 2024 ou aux alentours de cette date, et au plus tard le 23 avril 2024.

L'assemblée générale des actionnaires de WEB se tiendra au plus tard le 23 avril 2024. Toutefois, si les conditions de présence requises et/ou de représentation du capital ne sont pas réunies pour la première assemblée de WEB, une deuxième assemblée générale extraordinaire de WEB sera convoquée pour se tenir le 15 mai 2024.

5.3. MÉTHODE

Les conseils d'administrations des sociétés appelées à fusionner ont opté pour un calcul du rapport d'échange sur la base suivante :

- Pour déterminer le prix de l'action de WEB : la méthode des multiples pour l'action WEB, la valeur économique d'une action de WEB en avril 2024, la VAN au 31/12/2023 pondérée par segments (retail et logistique) avec intégration des primes et décotes respectives et la valeur cible des cours de WEB publiées par les analystes financiers
- Pour déterminer le prix de Grafimmo = VCI – VNC + AN – ET
  - ✓ La VCI est la valeur conventionnelle établie par l'expert indépendant de la SIR (CBRE), plus précisément la juste valeur obtenue en extrayant de la valeur d'investissement (frais inclus) un taux de 2,5% étant donné que la valeur des immeubles est supérieure à 2,5 m€. La VCI est donc la juste valeur de l'immeuble.
  - ✓ La VNC correspond à la valeur nette fiscale de l'immeuble.
  - ✓ L'AN est l'actif net ajusté de WEB.
  - ✓ L'ET est l'exit tax que WEB devra acquitter.

Ces valeurs semblent constituer la référence la plus appropriée et notamment au regard des spécificités du secteur d'activité des sociétés appelées à fusionner.

5.4. VALEURS DE RÉFÉRENCE

5.4.1. Action WEB au 31 décembre 2023

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'établit, sur base des 3.166.337 actions en circulation au 31 décembre 2023, à 52,90 EUR par action.

La moyenne des cours de clôture de l'action de WEB des trente jours calendrier précédant la date du dépôt du projet de fusion est de 36,59 EUR par action. Elle est inférieure à la valeur nette par action de WEB arrêtée au 31 décembre 2023.

Il est proposé de calculer la valeur d'une action WEB sur la base de plusieurs méthodes combinées (méthode des multiples) ainsi que d'un examen économique. Ces méthodes se justifient par les considérations suivantes :

(i) le cours de l'action WEB a souffert d'une tendance à la baisse depuis le début de la pandémie de la COVID-19, atteignant un prix moyen de 36,45€ au cours des 30 derniers jours (en date du 16/02/2024).

(ii) le titre est illiquide comparé à d'autres REITs belges et européens.

(iii) la vélocité du titre observée sur les 3 dernières années est mesurée à +/- 7% ce qui donne une durée supérieure à 10 ans pour obtenir une rotation complète des actions existantes à ce jour (nombre de 3.166.337 actions).

(iv) le flottant de WEB est de 1.593.779 actions soit 50,34%.

(v) WEB connaît au 31/12/2023 une décote à la VAN de 31,09% avec un cours moyen de 36,45 € (moyenne des 30 jours arrêtée le 16/02/2024).

(vi) cette décote à la VAN ne reflète pas la valeur économique et de rendement de WEB dont la prime à la VAN a été significativement impactée par les conditions économiques défavorables (inflation, incertitude politique, évolution des taux d'intérêts, etc...).

(vii) les recommandations de prix cibles des analystes financiers étaient de :
- Degroof : 39,50€ au 12 décembre 2023 (conserver)
- KBC : 39,00€ au 21 décembre 2023 (achat)
- Zonebourse : 39,25€ au 01 février 2024 (conserver)

Soit une moyenne arithmétique de 39,25€ qui est supérieure au cours de clôture susmentionné de 36,45 €.

(viii) WEB, pour comparaison avec ses pairs, est active principalement sur 2 secteurs, le retail et la logistique ; son 3ème segment mineur dans les bureaux n'est plus représenté sur le marché des SIR. Ce qui amènera une pondération de son portefeuille pour l'utilisation de la méthode des multiples à 78,4% en retail et à 21,6% en logistique/industriel en réincorporant dans ces valeurs les segments office et terrain.

Les actions WEB ont été valorisées sur la base des méthodes suivantes en tenant compte des états financiers de WEB clôturés au 31 décembre 2023, lesquels seront publiés en principe le 22 mars 2024 :

a) De 3 méthodes des multiples (EBITDA, PE, FFO) ;

b) D'un examen économique visant à ajuster la VAN au 31/12/2023 considération faite des états financiers de WEB SA et de son budget 2024 (prorata temporis de 4 mois) impactés de la décote moyenne à la VAN en Belgique publiée par l'European Public Real Estates et après distribution du dividende 2023 considéré à 90% du Résultat distribuable. Ceci permettant d'ajuster la VAN de WEB SA à sa projection fin avril 2024.

c) D'un examen économique de la VAN au 31/12/2023 considération faite des états financiers de WEB SA établis au 31/12/2023 avec prise en considération de la décote imputable au segment Retail et de la prime imputable au segment Logistique/industriel ;
d) De la valeur moyenne cible du cours de WEB SA publiées par les analystes financiers (voir point (vii). ci-avant).

La valeur moyenne de ces 6 méthodes aboutit à un prix de 42,15 EUR.

(i) Méthode EV / EBITDA

Calculée en prenant le rapport entre la valeur d'entreprise (EV pour Enterprise Value) et l'EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization) où l'EV représente la valeur totale de l'entreprise, prenant en compte non seulement la capitalisation boursière (valeur des actions en circulation multipliée par le cours de l'action) mais également la dette nette et où l'EBITDA représente les revenus de WEB avant les intérêts, les impôts, la dépréciation et l'amortissement, indicateur de la rentabilité opérationnelle, permettant d'analyser la performance de l'entreprise en excluant les éléments non liés à son exploitation.

1. EBITDA (moyenne 2021-2022-2023)	12 418 708 €
2. Multiple EBITDA (12,7185 arrondi)	12,72
3. 3. (3 = 1 x 2)Valeur de WEB	157.947.488 €
4. Nombre actions ante	3 166 337
5. (5 = 3 : 4) Valeur d'une action	**49,88 €**

Calcul du multiple :

1. Capitaux propres WEB (31/12/2023)	167 507 577 €
2. Obligation de distribution 2023 (80% minimum)	(9 560 089,00) €
3. (3 = 2 – 1) Total equity	157 947 488 €
4. EBITDA (moyen 2023/22/21)	12 418 708 €
5. (5 = 3 : 4) Multiple EBITDA	**12,72**

Calcul de l'EBITDA moyen (méthode de l'addition) :

	2023	2022	2021
1. Résultat net	8 668 129 €	12 144 647 €	13 991 558 €
2. Charges financières	4 456 893 €	2 455 464 €	2 236 361 €
3. Provisions	248 000 €	- €	75 000 €
4. Var Juste valeur	300 963 €	(4 853 753) €	(1 518 921) €
5. Reprises sur Red val sur créances	(344 631) €	(469 355) €	(134 231) €
EBITDA	13 329 354 €	9 277 003 €	14 649 767 €
EBITDA moyen	12 418 708 €	-	-

(ii) Méthode des earnings Price/Earnings (P/E) ratio

1. Résultat net (31/12/2023)	8 668 129 €
2. Multiple PE	14,09
3. (3 = 1 x 2) Total equity	122 095 729 €
4. Nombre actions ante	3 166 337
5. (5 = 3 : 4) Valeur d'une action	**38,56 €**

Calcul du multiple :

1. Cours moyen de WEB en 2023	36,44€
2. Résultat distribuable (31/12/2023)	11 702 061 €
3. Nombre actions ante	3 166 337
4. (4 = 2 : 3) BPA net de précompte mobilier (diminué du Précompte mobilier)	2,59 €
5. (5 = 1 : 4) Multiple	**14,09**

Le Price-to-Earnings ratio (P/E) est l'un des outils les plus utilisés par les investisseurs et les analystes pour déterminer la valorisation relative d'une action. Si le P/E d'une entreprise est de 20, cela signifie que l'entreprise génère des bénéfices suffisants pour rembourser son coût d'achat en 20 ans.

(iii) Méthode FFO, ou Funds From Operations

Le FFO est conçu pour mieux refléter la performance financière des sociétés immobilières que les bénéfices nets traditionnels, car il ajuste ces derniers pour tenir compte de certaines dépenses non monétaires liées à la détention et à la gestion des propriétés immobilières.

1. Résultat distribuable (31.12.2023)	11 702 061 €
2. Multiple FFO	10,19
3. 3. (3 = 1 x 2) Total equity	119.244.002 €
4. Nombre actions ante	3 166 337
5. (5 = 3 : 4) Valeur d'une action	**37,66 €**

Calcul du multiple :

Source KBC Securities du 07/02/2024

(iv) Valeur économique d'une action de WEB SA en avril 2024

1. VAN (31/12/2023)	167 507 577 €
2. Résultat distribuable (31/12/2023)	11 702 061 €
3. Politique de distribution publiée	90%
4. (4 = 2 x 3) Dividende 2023 attendu (TBC AGO)	(10 531 855) €
5. (5 = 1 – 4) VAN après AGO	156 975 722 €
6. Résultat distribuable budget 2024	12 157 673 €
7. Résultat promérité à l'AGO en mois	4
8. (8 = 6 x 4/12) Résultat distribuable promérité budget 2024	4 052 558 €
9. (9 = 1 + 4 + 8) Total equity	161 028 280 €
10. daily country and index premium/discount NAV figures (source EPRA 02-2024)	- 11,10%
11. (11 = 9 x 10) Décote	(17 874 139) €
12. (12 = 9 + 11) Total equity	143 154 141 €
13. Nombre actions ante	3 166 337
14. (14 = 12 : 13) Valeur d'une action	**45,21 €**

Source EPRA NAV discount/Premium :

Navs :: EPRA - European Public Real Estate	
Country	NAV Discount/Premium
Europe	-33,935
Austria	-23,9
Belgium	-11,1
Finland	-46,3
France	-41,7
Germany	-51,8
Italy	-77,2
Netherlands	-51,2
Norway	-32,9
Spain	-45,5
Sweden	-9,9
Switzerland	-14,9
United Kingdom	-26,5

(v) <u>VAN au 31/12/2023 pondérée par segments Retail et Logistique (avec intégration décote et prime respective).</u>

1. VAN 31/12/2023	167 507 577 €	Répartition de la VAN	Décote/prime sectorielle	VAN corrigée
2. VAN imputable au Retail	79,60 %	133 338 896 €	-28,70 %	95 070 633 €
3. VAN imputable à la logistique	20,40 %	34 168 681 €	15,90 %	39 601 501 €
4. Total	100,00 %	167 507 577 €		134 672 134 €
5. Nombre actions ante	-	-	-	3 166 337
6. (= 4/5)Valeur d'une action	**-**	**-**	**-**	**42,53 €**

Calcul des segments sur base de la Répartition de l'expert immobilier indépendant au 31/12/2023

SEGMENTS	31/12/23	Segments à réincorporer	Valeur pondérée	Segmentation retenue
IMMEUBLES INDUSTRIELS	18,13%	11,12%	2,27%	20,40%
IMMEUBLES COMMERCIAUX	70,75%	11,12%	8,85%	79,60%
IMMEUBLES DE BUREAUX (pas de pair)	10,27%			
TERRAINS (marginal)	0,85%			
	100,00%		11,12%	100,00%

(vi) <u>Valeur cible du cours de WEB publiées par les analystes financiers</u>

1. Degroof – Petercam (12/12/2023)	39,50 €
2. KBC (21/12/2023)	39,00 €
3. Zone bourse (01/02/2024)	39,25 €
4. Moyenne	**39,25 €**

(vii) <u>Valeur moyenne du prix de l'action et dispersion statistique</u>

Résumé des valorisation	Valeur d'une action	% écart à la moyenne	écart type	Correction	Valeur d'une Action
1. EBITDA	49,88€	+18,25%	3,33%	-1,14 €	48,74€
2. PER	38,56€	-8,59%	0,74%	+ 0,12 €	38,68€
3. FFO	37,66€	-10,72%	1,15%	-0,04 €	37,62€
4. Valo. Économique (résultats 2023 et prorata budget 2024)	45,21€	+7,18%	0,52%	+ 0,24 €	45,45€

5. Van pondérée par segments Retail et Logistique (avec intégration décote et prime)	42,53€	+0,83%	0,01%	+ 0,44 €	42,97€
6. Valeur moyenne cible d'une action par les analystes sur prévisions	39,25€	-6,95%	0,48%	+0,22 €	39,47€
Valeur moyenne d'une action	**42,18€**	-	1,04%	-	**42,15€**

Avec un écart type de 1,04% et afin de lisser les écarts trop importants la direction effective de WEB a corrigé l'écart de chacune des valorisations en réduisant son écart à la moyenne de la valeur de l'écart-type.

Le calcul de l'ajustement statistique s'effectuant comme suit dans l'exemple de EBITDA : 49,88€ x ((3,33% - 1,04%) X -1 = -1,14€

Le calcul du prix de l'action ajusté s'effectuant comme suit dans l'exemple de EBITDA :

EBITDA : 49,88€ - 1,14€ = 48,74€

Les méthodes d'évaluation proposées, sur la base des comptes clôturés au 31 décembre 2023, aboutissent à la valorisation de 42,15 € par action. A la suite des négociations entre Grafimmo et WEB, le prix d'une action de WEB a été fixé à 41,48 €, soit un prix très proche de celui auquel conduisent les méthodes décrites ci-avant et restant supérieur à la moyenne des cours de clôture de l'action des trente jours calendrier précédant le date du dépôt du projet de fusion.

5.4.2. Action Grafimmo au 23 avril 2024

La valeur par action Grafimmo a été calculée sur la base de compte prévisionnelles clôturés au 23 avril 2024, date envisagée de la fusion, sur la base de la formule de détermination du prix suivante.

Prix de la société à absorber = VCI – VNC + AN – ET
Où :

- La VCI est la valeur conventionnelle établie par l'expert indépendant de la SIR (CBRE), plus précisément la juste valeur obtenue en extrayant de la valeur d'investissement (frais inclus) un taux de 2,5% étant donné que la valeur des immeubles est supérieure à 2,5 m €.
- La VNC correspond à la valeur nette fiscale de l'immeuble.
- L'AN est l'actif net ajusté de la Société.
- L'ET est l'exit tax que WEB devra payer.

VCI	+ 11.440.000 €
VNC	< 6.330.168> €
AN	+ 6.443.385 €
ET	< 469.918 > €
PRIX DE GRAFIMMO	11.083.300 €
VALEUR D'UNE ACTION DE WEB	41,48 €
NOMBRE D'ACTIONS A EMETTRE	267.186 actions nouvelles

6. DETERMINATION DU RAPPORT D'ÉCHANGE

Nombre d'actions nouvelles de WEB	267.186
Nombre d'actions de Grafimmo	1.670
Rapport d'échange	159,992 actions de WEB pour 1 action de Grafimmo

Le conseil d'administration de Grafimmo et le conseil d'administration de l'Administrateur unique de WEB estiment qu'en fixant ce rapport d'échange, ils rencontrent de manière équilibrée les droits et intérêts de l'actionnaire unique de Grafimmo et ceux des actionnaires de WEB.

7. EMISSION DE NOUVELLES ACTIONS

Les actions ordinaires nouvelles, sans désignation de valeur nominale, seront émises au profit de l'actionnaire unique de Grafimmo, c'est-à-dire la SA SPP.

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

8. AUTRES CONDITIONS DE LA FUSION

8.1. DATE À PARTIR DE LAQUELLE LES ACTIONS DONNENT LE DROIT DE PARTICIPER AUX BÉNÉFICES

Les actions nouvelles coupons n° 32 et suivants permettront de participer aux résultats complets de l'exercice.

Les actions nouvelles donnent donc droit aux dividendes 2024 à partir du 1er janvier alors que la Fusion Envisagée se fait au 23 avril. Cela se justifie par le fait que les valeurs de référence utilisées pour déterminer le rapport d'échange ont été établies sur la base des comptes de la Société Absorbante au 31 décembre 2023 et des comptes prévisionnels de la Société Absorbée au 23 avril 2024, de sorte que le résultat économique de la Sociétés Absorbée dégagé entre le 1er janvier 2024 et le 23 avril 2024 sera intégré aux résultats de la Société Absorbante.

Cette façon de procéder permet également d'éviter deux lignes de cotation, et les frais qui en résulteraient.

8.2. DATE DE RÉTROACTIVITÉ COMPTABLE

Aucune rétroactivité comptable ne sera appliquée à la Fusion Envisagée.

8.3. AVANTAGES PARTICULIERS AUX ADMINISTRATEURS ET ÉMOLUMENTS DES COMMISSAIRES

8.3.1. Le conseil d'administration de l'Administrateur unique de la Société et le conseil d'administration de Grafimmo ne reçoivent aucun avantage particulier en raison de la Fusion Envisagée.

8.3.2. 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 Grafimmo.

La rémunération attribuée au réviseur d'entreprise 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.

9. CONSÉQUENCES DE LA FUSION

WEB absorbera Grafimmo au terme de la Fusion Envisagée.

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

(i) la société absorbée cessera d'exister, par suite d'une dissolution sans liquidation ;
(ii) les actionnaires de la société absorbée deviendront de plein droit actionnaire de la société absorbante;
(iii) l'intégralité du patrimoine actif et passif de la société absorbée sera transférée à la société absorbante.

Sur la base de ce qui précède, la Fusion Envisagée entraînera les conséquences suivantes :

a) Grafimmo cessera d'exister de plein droit par suite de sa dissolution sans liquidation. L'actionnaire unique de Grafimmo deviendra actionnaire de WEB.
b) WEB se verra transférer l'intégralité du patrimoine de Grafimmo tant actif que passif.
c) L'opération aura pour conséquence la création de 267.186 actions au bénéficie de l'actionnaire avec les droits de vote y afférents.
d) Les actions nouvelles donneront droit de participer aux résultats complets de l'exercice comptable 2024.

10. CONCLUSION

Compte tenu des considérations juridiques, opérationnelles et économiques susmentionnées, le conseil d'administration Grafimmo est d'avis que la Fusion Envisagée est dans l'intérêt de la société. Par conséquent, le conseil d'administration de Grafimmo demande à son actionnaire unique d'approuver la Fusion Envisagée à l'occasion de l'assemblée générale extraordinaire qui se tiendra en présence d'un notaire. Le présent rapport ainsi que les documents visés à l'article 12:28 du CSA:

- le projet de fusion;
- les rapports visés aux articles 12:25 et 12:26;
- les comptes annuels des trois derniers exercices, de chacune des sociétés qui fusionnent;
- les rapports de l'organe d'administration et les rapports du commissaire des trois derniers exercices, s'il y en a un,

seront mis à disposition au siège de Grafimmo un mois au moins avant l'assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur la Fusion Envisagée, soit l'assemblée générale extraordinaire de Grafimmo devant se tenir le 17 avril 2024 ou aux alentours de cette date, et au plus tard le 23 avril 2024.

Le conseil d'administration de Grafimmo reste à l'entière disposition de l'actionnaire unique pour toute information complémentaire qu'il souhaiterait obtenir dans le présent cadre.

***

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

Fait à Gosselies , le 05 mars 2024,

Signatures

La Société Patrimoniale à Portefeuille SA,
Administrateur-délégué,
représentée par :
Robert Jean Wagner,
représentant permanent.

Claire Fontaine
Administrateur