

« M&V Notaires Associés » SRL,
à 6000-Charleroi, rue du Fort, 24
T.V.A. BE 0789.853.578
RPM Hainaut - Division Charleroi
etude@mvnot.be
www.mvnot.be

Warehouses Estates Belgium

En abrégé "**W.E.B.**"

Société Immobilière Réglementée publique de droit belge
(SIRP de droit belge) sous forme de société anonyme

Charleroi (6041-Gosselies) – avenue Jean Mermoz, 29

0426.715.074 – RPM du Hainaut, Division Charleroi

**FUSIONS PAR ABSORPTION (PROCÈS-VERBAL DE LA SOCIÉTÉ
ABSORBANTE) - AUTORISATIONS RELATIVES AU CAPITAL
AUTORISE – AUTORISATIONS RELATIVES A L'ACQUISITION,
PRISE EN GAGE ET ALIENATION D' ACTIONS PROPRES –
MODIFICATIONS DES STATUTS**

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE.

Le vingt-trois avril

A Charleroi (6041-Gosselies), Avenue Jean Mermoz, 29.

Devant Jean-Philippe **MATAGNE**, notaire à Charleroi.

S'est réunie l'assemblée générale extraordinaire de **Warehouses Estates Belgium**, en abrégé **W.E.B.**, Société Immobilière Réglementée publique de droit belge (SIRP de droit belge) sous forme de société anonyme, ayant son siège à Charleroi (6041-Gosselies) – avenue Jean Mermoz, 29, inscrite auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises (RPM du Hainaut, division Charleroi) sous le numéro 0426.715.074. Ci-après la Société.

Société constituée sous forme de société anonyme et sous la dénomination "TEMEC", suivant acte reçu par le notaire Philippe Crunelle, à Nivelles, le 4 janvier 1985, publié aux Annexes du Moniteur belge du 29 janvier suivant, sous le numéro 850129-526.

Statuts modifiés en dernier lieu suivant procès-verbal dressé par Jean-Philippe Matagne, notaire à Charleroi, le 10 septembre 2021, publié auxdites Annexes du 30 septembre suivant, sous le numéro 21116602.

OUVERTURE DE LA SEANCE

La séance est ouverte à 17 heures sous la présidence de Monsieur Daniel Weekers.

BUREAU

Le président désigne comme secrétaire Madame Caroline Wagner, administrateur.

L'assemblée choisit comme scrutateurs :

– Monsieur Sébastien KAIRET, domicilié à 6230 Thiméon, rue Jean Lorette, 62

– Madame Valérie WAGNER, domiciliée à 5651 Tarcienne, rue Les Acquois, 4.

Le président, le secrétaire et les scrutateurs forment le bureau.

COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE

Sont présents ou représentés les actionnaires dont les nom, prénom, et domicile ou la dénomination et le siège, ainsi que le nombre de titres de chacun d'eux, et le cas échéant l'identité de leur(s) mandataire(s) sont repris dans la liste de présences ci-annexée.

Cette liste de présences est signée par chacun des actionnaires ou son mandataire; elle est arrêtée et signée par les membres du bureau.

Après lecture, elle est revêtue de la mention d'annexe et signée par le notaire.

Les procurations, sous seing privé, sont mentionnées dans la liste de présences et constituent avec celle-ci une annexe unique au présent procès-verbal qui sera signée par le président, le secrétaire, les scrutateurs, les actionnaires qui le souhaitent et le notaire.

L'administrateur unique est la SA W.E.B. PROPERTY SERVICES, en abrégé WEPS, ayant son siège à Charleroi (6041-Gosselies), avenue Jean Mermoz 29, inscrite auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises (RPM Hainaut, division Charleroi) sous le numéro 0463.639.412, représentée conformément à ses statuts par deux administrateurs agissants conjointement :

- Madame Caroline Wagner, domiciliée à 1380 Lasne, rue de la Lasne, 94, dont le mandat a été renouvelé aux termes d'une décision de l'assemblée générale du 25 avril 2023, publiée aux Annexes au Moniteur belge du 31 mai suivant sous le numéro 23069801 ;
- Monsieur Daniel Weekers, président du conseil d'administration de l'administrateur unique, nommé administrateur aux termes d'une décision de l'assemblée générale du 11 octobre 2023, publiée aux Annexes au Moniteur belge du 13 novembre 2023 suivant sous le numéro 23144001 ;

Est également présent, le Commissaire, à savoir « PwC, Réviseurs d'Entreprises », SRL ayant son siège à 1831 Machelen Culliganlaan 5, inscrite auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises (RPM Bruxelles, section néerlandophone) sous le numéro 0429.501.944, représentée par Monsieur Didier Matriche, réviseur d'entreprises.

EXPOSE DU PRESIDENT.

Le président expose et requiert le notaire soussigné d'acter que :

A.- LA PRESENTE ASSEMBLEE A POUR ORDRE DU JOUR :

- 1. FUSION PAR ABSORPTION PAR LA SOCIETE DE LA SA LE BEAU BIEN**
- 1.1. CONCORDANCE : PROPOSITION QUE LES RESOLUTIONS RELATIVES AU POINT CI-DESSOUS DE L'ORDRE DU JOUR NE SORTIRONT LEURS EFFETS QU'AU MOMENT OU SERA INTERVENU LE VOTE DES RESOLUTIONS CONCORDANTES QUANT A LA FUSION PAR L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE LA SA LE BEAU BIEN ET PAR LA PRESENTE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

1.2. FORMALITES PREALABLES : DOCUMENTS MIS GRATUITEMENT A LA DISPOSITION DES ACTIONNAIRES SUR LE SITE INTERNET DE LA SOCIETE UN MOIS AU MOINS AVANT LA TENUE DE LA PRESENTE ASSEMBLEE GENERALE CONFORMEMENT A L'ARTICLE 12:28, § 2, 3 ET 4 DU CODE DES SOCIETES ET DES ASSOCIATIONS

- 1.2.1. Projet de fusion commun établi conformément à l'article 12:24 du Code des sociétés et des associations, par l'Administrateur unique de la Société (société absorbante), et le conseil d'administration de la société anonyme Le Beau Bien, dont le siège est établi à avenue Jean Mermoz 29, à 6041 Gosselies et inscrite au registre des personnes morales (Hainaut, Division Charleroi sous le numéro 0877.933.934 (Le Beau Bien), société à absorber, adopté le 27 février 2024, et déposé au greffe du Tribunal de l'entreprise du Hainaut, division de Charleroi, le 4 mars 2024.
- 1.2.2. Rapport spécial de l'Administrateur unique de la Société et rapport spécial du conseil d'administration de Le Beau Bien, sur le projet de fusion, établis conformément à l'article 12:25 du Code des sociétés et des associations.
- 1.2.3. Rapport du Commissaire de la Société, et rapport du réviseur d'entreprises de Le Beau Bien sur le projet de fusion, établis conformément à l'article 12:26 du Code des sociétés et des associations.
- 1.2.4. Etat comptable de Le Beau Bien clôturé au 31 décembre 2023, établi conformément à l'article 12:26 du Code des sociétés et des associations.
- 1.2.5. Les comptes annuels des trois derniers exercices comptables, les rapports de gestion relatifs aux comptes annuels des trois derniers exercices comptables de la Société et de Le Beau Bien, ainsi que les rapports du Commissaire de la Société relatifs aux comptes annuels des trois derniers exercices comptables.

1.3. COMMUNICATION, CONFORMEMENT A L'ARTICLE 12:27 DU CODE DES SOCIETES ET DES ASSOCIATIONS, DES MODIFICATIONS EVENTUELLES DE LA SITUATION DES DEUX SOCIETES CONCERNEES, INTERVENUES DEPUIS LA DATE DE L'ETABLISSEMENT DU PROJET DE FUSION SUSMENTIONNE

1.4. DESCRIPTION DU PATRIMOINE TRANSFERE

1.5. FUSION ET AFFECTATIONS COMPTABLES - PROPOSITION DE DECISIONS

- 1.5.1. Proposition de fusion avec Le Beau Bien, société à absorber
Proposition de résolution : L'Assemblée Générale décide d'absorber la SA Le Beau Bien, conformément au projet de fusion,

adopté le 27 février 2024, et déposé au greffe du Tribunal de l'entreprise du Hainaut, Division Charleroi, le 4 mars 2024, par voie d'absorption de l'intégralité de son patrimoine, moyennant l'attribution à son actionnaire unique, de 69.359 actions nouvelles ordinaires de la Société, soit un rapport d'échange de 22,159 actions ordinaires de la Société pour une action ordinaire de Le Beau Bien, à l'exclusion de toute soulte. Les actions nouvelles à émettre participeront aux résultats complets de l'exercice comptable 2024. La fusion n'aura pas d'effet rétroactif. Toutes les opérations réalisées par Le Beau Bien à partir du 23 avril 2024 seront considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la Société. Au niveau comptable, les effets financiers de cette disposition seront traités conformément aux normes IFRS applicables.

- 1.5.2. Affectation comptable correspondant au transfert de l'intégralité des éléments actifs et passifs du patrimoine de Le Beau Bien à la Société.

Proposition de résolution : l'Assemblée Générale constate et acte que, par suite de la fusion par absorption de Le Beau Bien, le capital de la Société sera augmenté à concurrence d'un montant de 219.050,99 EUR et la rubrique de prime d'émission sera augmentée à concurrence d'un montant de 2.658.062,54 EUR.

- 1.6. CONSTATATION DE LA REALISATION DEFINITIVE DE LA FUSION ET DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Proposition de résolution : Compte tenu du vote par l'Assemblée Générale de la société à absorber Le Beau Bien, qui s'est tenue le 17 avril 2024, de décisions concordantes relatives à sa fusion par absorption par la Société, l'Assemblée Générale constate et acte la réalisation définitive de la fusion et de l'augmentation de capital qui en résulte.

- 1.7. MODIFICATION DES STATUTS

- 1.7.1. Article 6 (« Capital »)

Sous condition de l'approbation par la FSMA, proposition de résolution : L'Assemblée Générale décide de remplacer le texte de cet article par le texte suivant : « *Le capital souscrit est fixé à dix millions deux cent dix-neuf mille cinquante euros et nonante-neuf centimes (10.219.050,99 €). Il est représenté par trois millions deux cent trente-cinq mille six cent nonante-six (3.235.696) actions, sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune 1/3.235.696ième du capital et conférant les mêmes droits et avantages* ».

- 1.7.2. Article 54 (« Historique du capital »)

Sous condition de l'approbation par la FSMA, proposition de résolution : L'Assemblée Générale décide d'insérer dans cet article un nouveau tiret libellé comme suit : « Suivant procès-verbal dressé par le notaire Jean-Philippe Matagne, à Charleroi, le 23 avril 2024, l'Assemblée Générale a décidé d'augmenter le capital pour le porter de dix millions d'euros (10.000.000,00 €) à dix millions deux cent dix-neuf mille cinquante euros et nonante-neuf centimes (10.219.050,99 €), dans le cadre de la fusion par absorption par la Société de la SA Le Beau Bien ».

2. FUSION PAR ABSORPTION PAR LA SOCIETE DE LA SA GRAFIMMO

2.1. CONCORDANCE : PROPOSITION QUE LES RESOLUTIONS RELATIVES AU POINT CI-DESSOUS DE L'ORDRE DU JOUR NE SORTIRONT LEURS EFFETS QU'AU MOMENT OU SERA INTERVENU LE VOTE DES RESOLUTIONS CONCORDANTES QUANT A LA FUSION PAR L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE LA SA GRAFIMMO ET PAR LA PRESENTE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

2.2. FORMALITES PREALABLES : DOCUMENTS MIS GRATUITEMENT A LA DISPOSITION DES ACTIONNAIRES SUR LE SITE INTERNET DE LA SOCIETE UN MOIS AU MOINS AVANT LA TENUE DE LA PRESENTE ASSEMBLEE GENERALE CONFORMEMENT A L'ARTICLE 12:28, § 2, 3 ET 4 DU CODE DES SOCIETES ET DES ASSOCIATIONS:

2.2.1. Projet de fusion commun établi conformément à l'article 12:24 du Code des sociétés et des associations, par l'Administrateur unique de la Société (société absorbante), et le conseil d'administration de la société anonyme Grafimmo, dont le siège est établi à avenue Jean Mermoz 29, à 6041 Gosselies et inscrite au registre des personnes morales (Hainaut, Division Charleroi sous le numéro 0644.780.774 ([Grafimmo](#)), société à absorber, adopté le 27 février 2024, et déposé au greffe du Tribunal de l'entreprise du Hainaut, division de Charleroi, le 4 mars 2024.

2.2.2. Rapport spécial de l'Administrateur unique de la Société et rapport spécial du conseil d'administration de Grafimmo, sur le projet de fusion, établis conformément à l'article 12:25 du Code des sociétés et des associations.

2.2.3. Rapport du Commissaire de la Société et rapport du réviseur d'entreprises désigné par Grafimmo sur le projet de fusion, établis conformément à l'article 12:26 du Code des sociétés et des associations.

- 2.2.4. Les comptes annuels des trois derniers exercices comptables et les rapports de gestion relatifs aux comptes annuels des trois derniers exercices comptables de la Société et de Grafimmo ainsi que les rapports du Commissaire de la Société relatifs aux comptes annuels des trois derniers exercices comptables
- 2.3. COMMUNICATION, CONFORMEMENT A L'ARTICLE 12:27 DU CODE DES SOCIETES ET DES ASSOCIATIONS, DES MODIFICATIONS EVENTUELLES DE LA SITUATION DES DEUX SOCIETES CONCERNEES, INTERVENUES DEPUIS LA DATE DE L'ETABLISSEMENT DU PROJET DE FUSION SUSMENTIONNE**
- 2.4. DESCRIPTION DU PATRIMOINE TRANSFERE**
- 2.5. FUSION ET AFFECTATIONS COMPTABLES - PROPOSITION DE DECISIONS**
- 2.5.1. Proposition de fusion avec Grafimmo, société à absorber
Proposition de résolution : L'Assemblée Générale décide d'absorber Grafimmo, conformément au projet de fusion, adopté le 27 février 2024, et déposé au greffe du Tribunal de l'entreprise du Hainaut, Division Charleroi, le 4 mars 2024, par voie d'absorption de l'intégralité de son patrimoine, moyennant l'attribution à son actionnaire unique, de 267.186 actions nouvelles ordinaires de la Société, soit un rapport d'échange de 159,992 actions ordinaires de la Société pour une action ordinaire de Grafimmo et à l'exclusion de toute soulte. Les actions nouvelles à émettre participeront aux résultats complets de l'exercice comptable 2024. La fusion n'aura pas d'effet rétroactif. Toutes les opérations réalisées par Grafimmo à partir du 23 avril 2024 seront considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la Société. Au niveau comptable, les effets financiers de cette disposition seront traités conformément aux normes IFRS applicables.
- 2.5.2. Affectation comptable correspondant au transfert de l'intégralité des éléments actifs et passifs du patrimoine de Grafimmo à la Société.
Proposition de résolution : l'Assemblée Générale constate et acte que, par suite de la fusion par absorption de Grafimmo, le capital de la Société sera augmenté à concurrence d'un montant de 843.834,51 EUR et la rubrique de prime d'émission sera augmentée à concurrence d'un montant de 10.239.465,01 EUR.
- 2.6. CONSTATATION DE LA REALISATION DEFINITIVE DE LA FUSION ET DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL**
Proposition de résolution : Compte tenu du vote par l'Assemblée Générale de la société à absorber Grafimmo, qui s'est tenue le 17 avril 2024, de décisions concordantes relatives à sa fusion par absorption par la Société, l'Assemblée Générale constate et

acte la réalisation définitive de la fusion et de l'augmentation de capital qui en résulte.

2.7. MODIFICATION DES STATUTS

2.7.1. Article 6 (« Capital »)

Sous condition de l'approbation par la FSMA, proposition de résolution : L'Assemblée Générale décide de remplacer le texte de cet article par le texte suivant :

Première hypothèse : si la fusion avec Le Beau Bien n'a pas été approuvée :

« Le capital souscrit est fixé à dix millions huit cent quarante-trois mille huit cent trente-quatre euros et cinquante et un centimes (10.843.834,51 €). Il est représenté par trois millions quatre cent trente-trois mille cinq cent vingt-trois (3.433.523) actions, sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune 1/3.433.523^{ième} du capital et conférant les mêmes droits et avantages ».

Seconde hypothèse : si la fusion avec Le Beau Bien a été approuvée :

« Le capital souscrit est fixé à onze millions soixante-deux mille huit cent quatre-vingt-cinq euros et cinquante centimes (11.062.885,50 €). Il est représenté par trois millions cinq cent deux mille huit cent quatre-vingt-deux (3.502.882) actions, sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune 1/3.502.882^{ième} du capital et conférant les mêmes droits et avantages ».

2.7.2. Article 54 (« Historique du capital »)

Sous condition de l'approbation par la FSMA, proposition de résolution : L'Assemblée Générale décide d'insérer dans cet article un nouveau tiret libellé comme suit :

Première hypothèse : si la fusion avec Le Beau Bien n'a pas été approuvée :

« Suivant procès-verbal dressé par le notaire Jean-Philippe Matagne, à Charleroi, le 23 avril 2024, l'Assemblée Générale a décidé d'augmenter le capital pour le porter de dix millions d'euros (10.000.000,00 €) à dix millions huit cent quarante-trois mille huit cent trente-quatre euros et cinquante et un centimes (10.843.834,51 €), dans le cadre de la fusion par absorption par la Société de la SA Grafimmo ».

Seconde hypothèse : si la fusion avec Le Beau Bien a été approuvée :

« Suivant procès-verbal dressé par le notaire Jean-Philippe Matagne, à Charleroi, le 23 avril 2024, l'Assemblée Générale a décidé d'augmenter le capital pour le porter de dix millions deux cent dix-neuf mille cinquante euros et nonante-neuf centimes (10.219.050,99 €) à onze millions soixante-deux mille huit cent quatre-vingt-cinq euros et cinquante centimes ».

(11.062.885,50 €), dans le cadre de la fusion par absorption par la Société de la SA Grafimmo ».

3. AUTORISATIONS RELATIVES AU CAPITAL AUTORISE

3.1. DECISION (I) DE RENOUVELER L'AUTORISATION ACCORDEE A L'ADMINISTRATEUR UNIQUE D'AUGMENTER LE CAPITAL DANS LE CADRE DES ARTICLES 7:198 ET SUIVANTS DU CODE DES SOCIETES ET DES ASSOCIATIONS ET DES ASSOCIATIONS (« CSA ») ET (II) DE RENOUVELER L'AUTORISATION ACCORDEE A L'ADMINISTRATEUR UNIQUE D'AUGMENTER LE CAPITAL DANS LE CADRE DE L'ARTICLE 7:202 DU CSA.

3.1.1. Prise de connaissance du rapport spécial établi par l'Administrateur unique de la Société conformément à l'article 7:199, alinéa 2 du CSA.

3.1.2. Suppression de l'autorisation conférée à l'Administrateur unique le 10 septembre 2021 d'augmenter le capital dans le cadre de l'article 7:198 du CSA suivant procès-verbal publié aux Annexes du Moniteur belge le 30 septembre 2021, sous le numéro 21116602.

Proposition de résolution : Sous la condition suspensive de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la nouvelle autorisation à accorder par l'Assemblée Générale extraordinaire du 23 avril 2024 à l'Administrateur unique d'augmenter le capital de la Société dans le cadre de l'article 7:198 du CSA, l'Assemblée générale décide, de supprimer purement et simplement l'autorisation conférée à l'Administrateur unique par l'Assemblée Générale extraordinaire du 10 septembre 2021, suivant procès-verbal publié aux Annexes du Moniteur belge le 30 septembre 2021, sous le numéro 21116602. Cette proposition implique l'annulation du solde inutilisé du capital autorisé existant à la date de publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée Générale extraordinaire, sous la même condition suspensive.

3.1.3. Suppression de l'autorisation conférée à l'Administrateur unique le 10 septembre 2021 d'augmenter le capital dans le cadre de l'article 7:202 du CSA, suivant procès-verbal publié aux Annexes du Moniteur belge le 30 septembre 2021, sous le numéro 21116602.

Proposition de résolution : Sous la condition suspensive de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la nouvelle autorisation à accorder par l'Assemblée Générale extraordinaire du 23 avril 2024 à l'Administrateur unique d'augmenter le capital

de la Société dans le cadre de l'article 7:202 du CSA, l'Assemblée générale décide de supprimer purement et simplement l'autorisation conférée à l'Administrateur unique le 10 septembre 2021 d'augmenter le capital de la Société en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la Société, suivant procès-verbal publié aux Annexes du Moniteur belge du 30 septembre 2021, sous le numéro 21116602. Cette proposition implique l'annulation du solde inutilisé du capital autorisé existant à la date de publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée Générale extraordinaire, sous la même condition suspensive.

3.1.4. Décision de renouveler l'autorisation accordée à l'Administrateur unique d'augmenter le capital dans le cadre de l'article 7:198 et suivants du CSA.

Proposition de résolution : L'Assemblée générale décide d'accorder à l'Administrateur unique une nouvelle autorisation d'augmenter le capital en application des articles 7:198 et suivants du CSA, en une ou plusieurs fois, suivant les mêmes termes et modalités que celles accordées lors de l'autorisation conférée à l'Administrateur unique par l'Assemblée Générale extraordinaire du 10 septembre 2021, à concurrence d'un montant maximum égal au montant du capital de la Société après le vote sur les fusions par absorption par la Société des sociétés Le Beau Bien et Grafimmo. Il s'agira du montant correspondant à soit (i) 10.000.000 EUR si l'assemblée générale extraordinaire n'approuve aucune de ces fusions ; (ii) 10.219.050,99 EUR si l'assemblée générale extraordinaire approuve uniquement la fusion par absorption par la Société de Le Beau Bien ; (iii) 10.843.834,51 EUR si l'assemblée générale extraordinaire approuve uniquement la fusion par absorption par la Société de Grafimmo ; (iv) 11.062.885,50 EUR si l'assemblée générale extraordinaire approuve la fusion par absorption par la Société de Le Beau Bien et la fusion par absorption par la Société de Grafimmo. Cette résolution prendra effet à la date de publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal constatant son adoption et vaudra pour une durée de cinq (5) ans.

3.1.5. Décision de renouveler l'autorisation accordée à l'Administrateur unique d'augmenter le capital dans le cadre de l'article 7:202 du CSA.

Proposition de résolution : L'Assemblée générale décide d'accorder à l'Administrateur unique une nouvelle autorisation de procéder à des augmentations de capital conformément à l'article 7:202 du CSA, après réception de la communication faite par la FSMA selon laquelle elle a été saisie d'un avis d'offre publique d'acquisition la visant et jusqu'à la clôture de l'offre, suivant les mêmes termes et modalités que celles accordées lors

de l'autorisation conférée à l'Administrateur unique par l'Assemblée Générale extraordinaire du 10 septembre 2021, cette résolution devant prendre effet à la date de son adoption et valoir pour une durée de trois (3) ans.

3.1.6. Décision de modifier l'article 7 des statuts de la Société pour tenir compte des résolutions qui précèdent

Sous condition de l'approbation par la FSMA, proposition de résolution : l'Assemblée générale décide de remplacer le point 1 de l'article 7 (« Capital autorisé ») des statuts par le texte suivant (les autres dispositions de l'article 7 restant inchangées) :

« 7.1. L'Administrateur unique est autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum égal à [•] EUR hors primes d'émission, aux dates, conditions et modalités à fixer par lui, conformément aux dispositions légales applicables.

Le droit de préférence peut être limité ou supprimé, le cas échéant en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées autres que les membres du personnel, conformément à l'article 9 des statuts.

Dans les mêmes conditions, l'Administrateur unique est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une période de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 23 avril 2024.

L'Administrateur unique est expressément habilité à procéder à des augmentations de capital en limitant ou en supprimant le droit de préférence des actionnaires après réception de la communication faite par la FSMA selon laquelle elle a été saisie d'un avis d'offre publique d'acquisition la visant et jusqu'à la clôture de l'offre, pour autant que: 1) les actions émises lors de ladite augmentation du capital soient complètement libérées dès leur émission; 2) le prix d'émission de ces actions ne soit pas inférieur au prix de l'offre; et 3) le nombre d'actions, émises lors de ladite augmentation du capital, n'excède pas 10% des titres. Cette autorisation est conférée pour une période de trois (3) ans à dater de la décision de l'Assemblée Générale du 23 avril 2024.

Les augmentations de capital réalisées par l'Administrateur unique en vertu de la susdite habilitation s'imputeront sur le capital restant utilisable au sens du présent article.

Ces autorisations peuvent être renouvelées conformément aux prescriptions légales en la matière. »

Le montant laissé en blanc correspondra au montant du capital de la Société après le vote sur les fusions par absorption par la

Société des sociétés Le Beau Bien et Grafimmo, soit (i) 10.000.000 EUR si l'assemblée générale extraordinaire n'approuve aucune de ces fusions ; (ii) 10.219.050,99 EUR si l'assemblée générale extraordinaire approuve uniquement la fusion par absorption par la Société de Le Beau Bien ; (iii) 10.843.834,51 EUR si l'assemblée générale extraordinaire approuve uniquement la fusion par absorption par la Société de Grafimmo ; (iv) 11.062.885,50 EUR si l'assemblée générale extraordinaire approuve la fusion par absorption par la Société de Le Beau Bien et la fusion par la Société de Grafimmo.

4. AUTORISATIONS RELATIVES A L'ACQUISITION, PRISE EN GAGE ET ALIÉNATION D' ACTIONS PROPRES

4.1. DECISION DE RENOUELER LES AUTORISATIONS ACCORDEES A L'ADMINISTRATEUR UNIQUE (I) D'ACQUERIR ET DE PRENDRE EN GAGE DES ACTIONS PROPRES, ET (II) D'ACQUERIR DES ACTIONS PROPRES SANS DECISION PREALABLE DE L'ASSEMBLEE GENERALE, LORSQUE CETTE ACQUISITION EST NECESSAIRE POUR EVITER A LA SOCIETE UN DOMMAGE GRAVE ET IMMINENT

4.1.1. Suppression de l'autorisation conférée à l'Administrateur unique le 10 septembre 2021 d'acquérir et de prendre en gage des actions propres

Proposition de résolution : Sous la condition suspensive de la publication aux Annexes du Moniteur belge des nouvelles autorisations à accorder par l'Assemblée Générale extraordinaire du 23 avril 2024 à l'Administrateur unique d'acquérir et de prendre en gage des actions propres, l'Assemblée Générale décide de supprimer purement et simplement l'autorisation conférée à l'Administrateur unique par l'Assemblée Générale extraordinaire du 10 septembre 2021, suivant procès-verbal publié aux Annexes du Moniteur belge du 30 septembre 2021, sous le numéro 21116602.

4.1.2. Suppression de l'autorisation conférée à l'Administrateur unique le 10 septembre 2021 d'acquérir des actions propres en cas de dommage grave et imminent.

Proposition de résolution : Sous la condition suspensive de la publication aux Annexes du Moniteur belge des nouvelles autorisations à accorder par l'Assemblée Générale extraordinaire du 23 avril 2024 à l'Administrateur unique d'acquérir des actions propres pour éviter à la Société un dommage grave et imminent, l'Assemblée Générale décide de supprimer purement et simplement l'autorisation conférée à l'Administrateur unique par l'Assemblée Générale extraordinaire du 10 septembre 2021, suivant procès-verbal publié aux Annexes du Moniteur belge du

30 septembre 2021, sous le numéro 21116602, d'acquérir des actions propres sans décision préalable de l'Assemblée Générale, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent.

4.1.3. Décision de renouveler l'autorisation accordée à l'Administrateur unique d'acquérir et de prendre en gage des actions propres.

Proposition de résolution : L'Assemblée Générale décide de renouveler, conformément aux articles 7:215, § 1^{er}, al. 2 et 7:226 du CSA, pour une période de cinq (5) ans à compter de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision de l'Assemblée Générale extraordinaire du 23 avril 2024, à l'Administrateur unique une autorisation d'acquérir et de prendre en gage (même hors Bourse) pour compte de la Société à un prix unitaire qui ne peut pas être inférieur à 85% et supérieur à 115% du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage), sans que la Société ne puisse à aucun moment détenir plus de 20% du total des actions émises.

4.1.4. Décision de renouveler l'autorisation accordée à l'Administrateur unique d'acquérir des actions propres sans décision préalable de l'Assemblée Générale, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent.

Proposition de résolution : L'Assemblée Générale décide de renouveler, conformément à l'article 7:215, § 1^{er}, al. 4 du CSA, pour un période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision de l'Assemblée Générale extraordinaire du 23 avril 2024, l'autorisation accordée à l'Administrateur unique, d'acquérir des actions propres sans décision préalable de l'Assemblée Générale, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent.

4.1.5. Décision de modifier l'article 12 des statuts de la Société pour tenir compte des résolutions qui précèdent.

Sous condition de l'approbation par la FSMA, proposition de résolution : l'Assemblée générale décide de remplacer systématiquement, à l'article 12 des statuts de la Société (« Acquisition, prise en gage et aliénation par la Société de ses propres actions »), la date du 10 septembre 2021 par la date du 23 avril 2024, cet article restant pour le surplus inchangé.

5. DÉLÉGATION DE POUVOIRS EN VUE D'EXÉCUTER LES DÉCISIONS PRISES

5.1. DÉLÉGATION DE POUVOIRS EN VUE D'EXÉCUTER LES DÉCISIONS PRISES

Proposition de conférer à deux administrateurs de l'Administrateur unique, agissant conjointement, tous pouvoirs d'exécution des décisions prises, avec faculté de délégation.

5.2. DELEGATIONS DE POUVOIRS AU NOTAIRE

6. DIVERS

* * *

CONVOCATIONS

Les convocations contenant l'ordre du jour ont été faites conformément aux prescriptions légales, par annonces insérées dans :

- Le Moniteur belge du 22 mars 2024
- L'Echo du 22 mars 2024

Elles ont également été publiées sur le site internet de la Société à la même date.

Le Président déclare que l'annonce de la convocation de l'Assemblée a par ailleurs été communiquée (à destination du public de l'Espace économique européen) par transmission le 22 mars 2024 et publiée sur son site internet le 22 mars 2024.

Le Président dépose sur le bureau les justificatifs de publication.

Les actionnaires en nom ont été convoqués par courrier recommandé daté du 21 mars 2024 et par courrier électronique daté du 22 mars 2024.

L'administrateur unique et le commissaire ont en outre été convoqués par courrier électronique daté du 22 mars 2024.

POUR ASSISTER A L'ASSEMBLEE, les actionnaires présents ou représentés se sont conformés aux formalités d'admission à l'assemblée prévues par les statuts et expressément mentionnées dans les convocations.

IL EXISTE ACTUELLEMENT 3.166.337 actions, sans désignation de valeur nominale.

Il n'existe pas d'autres titres pouvant donner à terme des actions.

Un quorum de présence d'au moins la moitié des actions existantes est requis pour pouvoir délibérer valablement sur les propositions 1.5, 1.6, 1.7, 2.5, 2.6, 2.7, 3.1.2 à 3.1.6, et 4.1.1 à 4.1.5 de l'ordre du jour.

Il résulte de la liste de présences que 1.945.235 actions sont représentées, soit plus de la moitié du capital.

L'assemblée peut donc délibérer et statuer valablement sur l'ordre du jour.

POUR ETRE ADOPTEES, les propositions reprises aux points 1.5, 1.6, 1.7, 2.5, 2.6, 2.7, 3.1.2 à 3.1.6, et 4.1.1 à 4.1.5 de l'ordre du jour requièrent un vote à la majorité des trois quarts des voix exprimées et la proposition reprise au point 5 **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** requiert un vote à la majorité simple des voix exprimées.

Les décisions de l'assemblée générale relatives à une modification des statuts ne peuvent être valablement prises qu'avec l'accord de l'administrateur unique, conformément à l'article 36.1, alinéa 3 des statuts de la Société.

CHAQUE ACTION DONNE DROIT A UNE VOIX.

Il n'existe pas d'autres titres conférant le droit de vote à l'assemblée.

RAPPORTS

Les rapports suivants ont été établis pour la Société:

- Rapport spécial de l'administrateur unique de la Société, sur le projet de fusion avec la SA LE BEAU BIEN, établi conformément à l'article 12:25 du Code des sociétés et des associations (ci-après CSA) et Rapport du Commissaire de la Société, établi conformément à l'article 12:26 du Code des sociétés et des associations.

Le rapport du Commissaire de la Société conclut dans les termes suivants :

« **Conclusion sans réserve**

A la suite de nos travaux, nous sommes d'avis que:

- *l'importance relative donnée à ces méthodes dans la détermination de la valeur retenue aboutit à un rapport d'échange pertinent et raisonnable;*

• les méthodes d'évaluation utilisées par les organes d'administration sont appropriées en l'espèce.

En outre, sur la base des travaux que nous avons effectués sur le projet de fusion, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Fondement de la conclusion sans réserve

Nous avons effectué notre mission conformément au cadre normatif applicable en Belgique.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de cette norme sont décrites dans la section "Responsabilités du commissaire".

La valeur retenue par l'organe d'administration pour les actions des sociétés concernées est la suivante:

- EUR 41,48 pour l'action sans valeur nominale de la société absorbante (Warehouses Estates Belgium SA);
- EUR 919,21 pour l'action sans valeur nominale de la société absorbée (Le Beau Bien SA).

Les méthodes d'évaluation suivies pour la détermination du rapport d'échange proposé sont, pour Warehouses Estates Belgium SA, la moyenne des six méthodes d'évaluation suivantes, légèrement ajustée à la baisse suite à la négociation entre les parties:

- trois méthodes dites des "multiples" (EBITDA, Price/Earnings, Funds from Operations);
- un examen économique visant à ajuster la valeur de l'actif net ("VAN") au 31 décembre 2023 considération faite des états financiers de WEB et de son budget 2024 (prorata temporis de quatre mois) impactés de la décote moyenne à la VAN en Belgique publiée par l'European Public Real Estate Association ("EPRA") et après distribution du dividende 2023 considéré à 90% du résultat distribuable. Ceci permettant d'ajuster la VAN de WEB à sa projection fin avril 2024;
- un examen économique de la VAN au 31 décembre 2023 considération faite des états financiers de WEB établis au 31 décembre 2023 avec prise en considération de la décote imputable au segment retail et de la prime imputable au segment logistique/industriel;
- la valeur-cible moyenne du cours de WEB publiées par les analystes financiers.

Pour la société Le Beau Bien SA :

- La valeur par action de Le Beau Bien SA à été calculée sur la base de comptes prévisionnels 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 millions d'euros;

- la VNC correspond à la valeur nette fiscale des immeubles;

- l'AN est l'actif net ajusté de Le Beau Bien SA;

- l'ET est l'exit tax que WEB devra payer.

Ces méthodes conduisent au calcul du rapport d'échange suivant :

919,21

41,48 = 22,159 actions de WEB pour 1 action de la société Le Beau Bien

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques pertinentes qui s'appliquent à la mission.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour formuler notre conclusion.»

- Rapport spécial de l'administrateur unique de la Société, sur le projet de fusion avec la SA Grafimmo, établi conformément à l'article 12:25 du Code des sociétés et des associations et Rapport du Commissaire de la Société, établi conformément à l'article 12:26 du Code des sociétés et des associations.

Le rapport du Commissaire de la Société conclut dans les termes suivants :

« Conclusion sans réserve

A la suite de nos travaux, nous sommes d'avis que:

• l'importance relative donnée à ces méthodes dans la détermination de la valeur retenue aboutit à un rapport d'échange pertinent et raisonnable;

• les méthodes d'évaluation utilisées par les organes d'administration sont appropriées en l'espèce.

En outre, sur la base des travaux que nous avons effectués sur le projet de fusion, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Fondement de la conclusion sans réserve

Nous avons effectué notre mission conformément au cadre normatif applicable en Belgique.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de cette norme sont décrites dans la section "Responsabilités du commissaire".

La valeur retenue par l'organe d'administration pour les actions des sociétés concernées est la suivante:

• EUR 41,48 pour l'action sans valeur nominale de la société absorbante (Warehouses Estates Belgium SA);

• EUR 6.636,71 pour l'action sans valeur nominale de la société absorbée (Grafimmo SA).

Les méthodes d'évaluation suivies pour la détermination du rapport d'échange proposé sont, pour Warehouses Estates Belgium SA, la moyenne des six méthodes d'évaluation suivantes, légèrement ajustée à la baisse suite à la négociation entre les parties:

- trois méthodes dites des "multiples" (EBITDA, Price/Earnings, Funds from Operations);
- un examen économique visant à ajuster la valeur de l'actif net ("VAN") au 31 décembre 2023 considération faite des états financiers de WEB et de son budget 2024 (prorata temporis de quatre mois) impactés de la décote moyenne à la VAN en Belgique publiée par l'European Public Real Estate Association ("EPRA") et après distribution du dividende 2023 considéré à 90% du résultat distribuable. Ceci permettant d'ajuster la VAN de WEB à sa projection fin avril 2024;
- un examen économique de la VAN au 31 décembre 2023 considération faite des états financiers de WEB établis au 31 décembre 2023 avec prise en considération de la décote imputable au segment retail et de la prime imputable au segment logistique/industriel;
- la valeur-cible moyenne du cours de WEB publiées par les analystes financiers.

Pour la société Grafimmo SA :

- La valeur par action de Grafimmo SA à été calculée sur la base de comptes prévisionnels 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 millions d'euros;

- la VNC correspond à la valeur nette fiscale des immeubles;

- l'AN est l'actif net ajusté de Grafimmo SA;

- l'ET est l'exit tax que WEB devra payer.

Ces méthodes conduisent au calcul du rapport d'échange suivant :

6.636,71

41,48 = 159,992 actions de WEB pour 1 action de Grafimmo

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques pertinentes qui s'appliquent à la mission.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour formuler notre conclusion. »

- Rapport spécial établi par l'administrateur unique de la Société conformément à l'article 7:199, alinéa 2 du CSA, dans le cadre du capital autorisé.

FSMA

Le 19 mars 2024, la FSMA a approuvé préalablement les modifications statutaires qui découlent du présent acte.

PROJETS DE FUSIONS PAR ABSORPTION

a) Un projet de fusion par absorption a été établi par l'administrateur unique de la Société (société absorbante) et le conseil d'administration de la société anonyme LE BEAU BIEN (société absorbée), dont le siège est établi à 29, avenue Jean Mermoz, 6041 Gosselies, et inscrite au registre des personnes morales (Hainaut, Division Charleroi sous le numéro 0877.933.934 (Le Beau Bien), société à absorber, conformément à l'article 12 :24 du CSA. Ce projet a été déposé par chacune des sociétés appelées à fusionner au greffe du Tribunal de l'Entreprise du Hainaut, division Charleroi le 4 mars 2024, soit six (6) semaines au moins avant la tenue de la présente assemblée générale extraordinaire, publié aux Annexes du Moniteur belge le 13 mars 2024 sous le numéro 24045033 (pour la société absorbante) et le 13 mars 2024 sous le numéro 24045034 (pour la société absorbée) et mis à disposition sur le site internet de la Société le 22 mars 2024.

Le président dépose sur le bureau le projet de fusion tel que déposé au greffe.

b) Un projet de fusion par absorption a été établi par l'administrateur unique de la Société (société absorbante) et le conseil d'administration de la société anonyme Grafimmo (société absorbée), dont le siège est établi à 29, avenue Jean Mermoz, 6041 Gosselies, et inscrite au registre des personnes morales (Hainaut, Division Charleroi sous le numéro 0644.780.774 (Grafimmo), société à absorber, conformément à l'article 12 :24 du CSA, déposé par chacune des sociétés appelées à fusionner au greffe du Tribunal de l'Entreprise du Hainaut, division Charleroi le 4 mars 2024, soit six (6) semaines au moins avant la tenue de la présente assemblée générale extraordinaire, publié aux Annexes du Moniteur belge le 13 mars 2024 sous le numéro 24045036 (pour la société absorbante) et le 13 mars 2024 sous le numéro 24045035 (pour la société absorbée) et mis à disposition sur le site internet de la Société le 22 mars 2024.

Le président dépose sur le bureau le projet de fusion tel que déposé au greffe.

DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DES ACTIONNAIRES.

Le Président déclare que, conformément à l'article 12:28 du CSA, les documents suivants ont été mis à la disposition des actionnaires, sur le site internet de la Société pendant une période ininterrompue d'un (1) mois avant la date de la présente assemblée générale extraordinaire,

avec la possibilité de télécharger et d'imprimer lesdits documents et au siège de la Société, un (1) mois au moins avant la date de la présente assemblée générale extraordinaire, à savoir :

Pour la fusion avec Le Beau Bien :

- Projet de fusion commun établi conformément à l'article 12:24 du Code des sociétés et des associations, par l'administrateur unique de la Société (société absorbante), et le conseil d'administration de la société anonyme Le Beau Bien (société absorbée).
- Rapport spécial de l'administrateur unique de la Société et rapport spécial du conseil d'administration de Le Beau Bien, sur le projet de fusion, établis conformément à l'article 12 :25 du Code des sociétés et des associations.
- Rapport du Commissaire de la Société, et rapport du réviseur d'entreprises de Le Beau Bien sur le projet de fusion, établis conformément à l'article 12:26 du Code des sociétés et des associations.
- Etat comptable de Le Beau Bien clôturé au 31 décembre 2023, établi conformément à l'article 12:26 du Code des sociétés et des associations.
- Les comptes annuels des trois derniers exercices comptables, les rapports de gestion relatifs aux comptes annuels des trois derniers exercices comptables de la Société et de Le Beau Bien, ainsi que les rapports du Commissaire de la Société relatifs aux comptes annuels des trois derniers exercices comptables.

Pour la fusion avec Grafimmo :

- Projet de fusion commun établi conformément à l'article 12:24 du Code des sociétés et des associations, par l'administrateur unique de la Société (société absorbante), et le conseil d'administration de la société anonyme Grafimmo (société absorbée).
- Rapport spécial de l'administrateur unique de la Société et rapport spécial du conseil d'administration de Grafimmo, sur le projet de fusion, établis conformément à l'article 12:25 du Code des sociétés et des associations.
- Rapport du Commissaire de la Société et rapport du réviseur d'entreprises désigné par Grafimmo sur le projet de fusion, établis conformément à l'article 12:26 du Code des sociétés et des associations.
- Les comptes annuels des trois derniers exercices comptables et les rapports de gestion relatifs aux comptes annuels des trois derniers exercices comptables de la Société et de Grafimmo ainsi que les rapports du Commissaire de la Société relatifs aux comptes annuels des trois derniers exercices comptables.

En outre, une copie des documents repris ci-avant a été transmise aux actionnaires en nom un mois au moins avant la présente assemblée.

CONSTATATION DE LA VALIDITE DE L'ASSEMBLEE

L'exposé du président est reconnu exact par l'assemblée qui se déclare valablement constituée et apte à délibérer sur les objets à l'ordre du jour.

DELIBERATION

L'assemblée aborde l'ordre du jour comme suit :

PREMIERE RESOLUTION **FUSION PAR ABSORPTION PAR LA SOCIETE DE LA SA LE BEAU BIEN**

1.1. CONCORDANCE :

L'Assemblée Générale décide que la présente résolution ne sortira ses effets qu'au moment où sera intervenu le vote des résolutions concordantes quant à la fusion par l'assemblée générale extraordinaire de la SA Le Beau Bien (qui a eu lieu le 17 avril 2024) et par la présente assemblée générale extraordinaire.

1.2. FORMALITES PREALABLES : DOCUMENTS MIS GRATUITEMENT A LA DISPOSITION DES ACTIONNAIRES SUR LE SITE INTERNET DE LA SOCIETE UN MOIS AU MOINS AVANT LA TENUE DE LA PRESENTE ASSEMBLEE GENERALE CONFORMEMENT A L'ARTICLE 12:28, § 2, 3 ET 4 DU CODE DES SOCIETES ET DES ASSOCIATIONS :

L'Assemblée Générale confirme que les documents visés à l'article 12:28 du CSA, tels que visés au point « *DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DES ACTIONNAIRES* » ci-avant, ont été mis gratuitement à disposition des actionnaires sur le site internet de la Société pendant une période ininterrompue d'un mois au moins commençant avant la tenue de la présente assemblée générale, avec la possibilité de télécharger et d'imprimer lesdits documents.

L'Assemblée Générale dispense le notaire de donner lecture des rapports de l'administrateur unique et du Commissaire, les

actionnaires présents ou représentés reconnaissant avoir reçu un exemplaire de ces rapports ou en avoir pu prendre connaissance. Un exemplaire de ces rapports sera déposé, en même temps qu'une expédition du présent procès-verbal, au greffe du tribunal de l'entreprise compétent.

1.3. COMMUNICATION, CONFORMEMENT A L'ARTICLE 12:27 DU CODE DES SOCIETES ET DES ASSOCIATIONS, DES MODIFICATIONS EVENTUELLES DE LA SITUATION DES DEUX SOCIETES CONCERNEES, INTERVENUES DEPUIS LA DATE DE L'ETABLISSEMENT DU PROJET DE FUSION SUSMENTIONNE

Le Président déclare, au nom de l'organe d'administration de la société absorbante, qu'aucune modification importante du patrimoine actif et passif de la société absorbante n'est intervenue depuis la date d'établissement du projet de fusion.

En outre, le Président déclare, au nom de l'organe d'administration de la société absorbante, que ce dernier n'a pas été informé par l'organe d'administration de la société absorbée de modifications importantes du patrimoine actif et passif de la société absorbée intervenues depuis la même date.

1.4. DESCRIPTION DU PATRIMOINE TRANSFERE

L'Assemblée Générale requiert le notaire d'acter que le patrimoine à transférer par la société absorbée à la Société dans le cadre de la fusion, est valorisé sur la base d'une situation comptable de la société absorbée arrêtée au 23 avril 2024 et comprend les éléments d'actif et de passif reflétés dans la dite situation, lesquels ne diffèrent pas substantiellement de ceux reflétés dans la situation comptable arrêtée au 31 décembre 2023.

Les actifs consistent en substance en :

- trois biens immobiliers (2.081.040,13 EUR), plus amplement décrits ci-après, faisant chacun l'objet de contrats de baux avec un locataire différent ; le patrimoine transféré comporte également les permis (incluant l'ensemble des certificats et permis d'urbanistiques et/ou de bâtir, les permis environnementaux, et permis socio-économiques) nécessaires ou utiles pour l'exploitation de ces biens ;
- des actifs circulants (essentiellement des créances de loyers) (160.069,02 EUR) ;

Les passifs consistent en substance en :

- des capitaux propres (1.332.249,03EUR) ;
- des impôts différés (139.491,27 EUR) ;
- des dettes à un an au plus (essentiellement des dettes vis-à-vis d'établissements de crédit et une provision fiscale) (761.619,11 EUR).

Dans le patrimoine de la société absorbée, se trouvent les biens immeubles ci-après décrits, lesquels constituent des éléments dudit patrimoine soumis à publicité particulière (art. 12:14 du CSA).

A l'instant intervient :

Monsieur Robert Laurent WAGNER, domicilié à 6280 Gerpinnes, rue du Petchy, 88.

Agissant en qualité de mandataire de la société anonyme **LE BEAU BIEN**, ayant son siège à Charleroi (6041-Gosselies), Avenue Jean Mermoz, 29. TVA BE 0877.933.934 – RPM du Hainaut, division Charleroi

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Françoise MOURUE, à Merbes-le-Château, le 14 décembre 2005, publié aux annexes du Moniteur belge du 28 décembre suivant sous le numéro 05188100.

Dont les statuts ont été modifiés suivant procès-verbal dressé par le notaire Jean-Philippe MATAGNE, à Charleroi, le 22 décembre 2023, publié auxdites annexes du 04 janvier 2024, sous le numéro 24305963.

Agissant en vertu du mandat authentique lui conféré par l'actionnaire unique de ladite société, aux termes de l'assemblée générale extraordinaire ayant décidé la fusion, dont le procès-verbal a été dressé ce jour par le notaire soussigné, antérieurement aux présentes.

Le représentant de la société absorbée déclare que ce patrimoine comprend les immeubles décrits ci-après.

IMMEUBLES

Le représentant de Le Beau Bien déclare que les immeubles suivants sont compris dans le transfert (ci-après les Immeubles Le Beau Bien) :

Description

Ville de CHARLEROI - vingt-troisième division - Gosselies

- 1) Un immeuble, situé City Nord Renaissance, cadastré en nature de grand magasin section B, numéro(s) 387A4 P0000, pour une contenance de seize ares onze centiares (16a 11ca).
- 2) Un immeuble, situé City Nord Renaissance, cadastré en nature de grand magasin section B, numéro(s) 387E4 P0000, pour une contenance de quarante-trois ares vingt-trois centiares (43a 23ca).
- 3) Un immeuble, situé City Nord Renaissance, cadastré en nature de grand magasin section B, numéro(s) 387Z3 P0000, pour une contenance de quatorze ares nonante-deux centiares (14a 92ca).

Historique de la propriété

Les Immeubles Le Beau Bien appartenaient à la société W.E.B. pour les avoir acquis sous plus grande contenance :

- partie aux termes d'un acte reçu par le notaire Dincq, à Gosselies, le 25 avril 1986 et partie aux termes d'un acte reçu par le notaire Grosfils, à Lodelinsart, le 28 avril 1986, transcrits au premier bureau des hypothèques de Charleroi, respectivement le 27 mai 1986 volume 878 numéro 8 et le 7 mai 1986 volume 8772 numéro 4 ;
- partie de la société coopérative ADEC, propriétaire trentenaire, aux termes d'un acte du comité d'acquisition d'immeubles de Charleroi du 1er mars 1988, transcrit au premier bureau des hypothèques de Charleroi respectivement le 23 mars 1988 volume 9270 numéro 13 ;
- partie de la société coopérative ADEC, propriétaire trentenaire, aux termes d'un acte du comité d'acquisition d'immeubles de Charleroi du 10 mai 1988, transcrit au premier bureau des hypothèques de Charleroi le 1er juin 1988 volume 9330 numéro 2 ;
- partie de la société anonyme DEMANET-CASSART-ACIERS, propriétaire trentenaire, aux termes d'un acte du notaire Sylvain Linker, à Jumet, à l'intervention du notaire Hélène Casman, à Anvers, le 13 juillet 1987, transcrit au même bureau des hypothèques le 19 août suivant volume 9105 numéro 6.

Aux termes d'un acte reçu par Jean-Philippe Matagne, notaire à Charleroi, le 29 septembre 2015, transcrit au premier bureau des hypothèques de Charleroi sous la référence 43T0810201511498, authentifiant un échange de branches d'activités entre la SA W.E.B. et la SA LE BEAU BIEN, la SA LE BEAU BIEN a acquis lesdits biens.

Situation hypothécaire et locative

Les Immeubles Le Beau Bien sont quittes et libres de toutes dettes, inscriptions, hypothèques, privilèges ou charges quelconques.

Les membres de l'assemblée déclarent avoir parfaite connaissance de la situation locative des Immeubles Le Beau Bien et des transcriptions hypothécaires éventuelles qui en résultent. Le cas échéant, la société absorbante reprend les droits et obligations de la société absorbée relatifs à cette situation locative.

Servitudes – Mitoyennetés – Conditions spéciales

L'acte reçu par Jean-Philippe Matagne, notaire à Charleroi, le 29 septembre 2015, précité, authentifiant un échange de branches d'activités entre la Société et Le Beau Bien, indique textuellement ce qui suit :

« CONSTITUTION DE SERVITUDES

Parcelles concernées :

Ville de CHARLEROI – 23ème division - GOSSELIES

- *immeuble cadastré section B numéro 387 Y 3*
- *immeuble cadastré section B numéro 387 Z 3*
- *immeuble cadastré section B numéro 387 G 4*

Conformément au plan de géomètre-expert Renaud Mineur, Mont-sur-Marchienne, dont un exemplaire demeure ci-annexé, il est créé les servitudes suivantes :

- *Sous teinte jaune, il est créé une servitude de passage sur la parcelle B/ 387 Y 3 au profit de la parcelle B/ 387 Z 3. Cette servitude s'exercera à pieds ou avec tout véhicule à moteur, 24h/24, 7 jours sur 7 (159,12 m²).*
- *Sous teinte bleue, il est créé une servitude de passage sur la parcelle B/ 387 Z 3 au profit des parcelles B/ 387 Y 3 et B/387 G 4. Cette servitude s'exercera à pieds ou avec tout véhicule à moteur, 24h/24, 7 jours sur 7 (243,76 m²).*»

Dans la mesure où, aux termes de la présente fusion, W.E.B. devient propriétaire de l'ensemble des parcelles concernées par

ces servitudes (c'est-à-dire tant le fonds servant que le fonds dominant), lesdites servitudes s'éteignent par confusion.

Les titres de propriété antérieurs, en vertu desquels la Société était elle-même devenue propriétaire des Immeubles Le Beau Bien, reprennent des stipulations indiquées en exécution de la loi du trente décembre mil neuf cent septante sur l'expansion économique (alors en vigueur) : on les omet car elles sont remplacées par les dispositions figurant ci-après sous le titre *Accord d'IGRETEC*.

Accord d'IGRETEC

Les Immeubles Le Beau Bien étant situés dans un périmètre de reconnaissance économique au sens du décret wallon du 02 février 2017, relatif au développement des parcs d'activités économiques, l'accord préalable d'IGRETEC a été sollicité.

Aux termes d'une lettre du 22 janvier 2024, l'intercommunale IGRETEC a marqué son accord sur l'opération.

La société absorbante s'engage à respecter les clauses suivantes :

GÉNÉRALITÉS

Les présentes conditions sont imposées par le décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques ou inspirées de la ratio legis de cette législation.

Dans la mesure où les conditions et sanctions visées aux articles qui suivent s'ajoutent aux contraintes légales existantes et à venir ou aux impositions assortissant les éventuels permis nécessaires, il faut considérer qu'elles s'appliquent même si l'acquéreur dispose des autorisations administratives requises tant en vue de la construction que de l'exploitation des activités envisagées sur le bien ici vendu.

ACTIVITÉ(S) - EMPLOIS - INVESTISSEMENTS

§ 1^{er}. *La société absorbante déclare que la présente fusion n'implique par elle-même aucun changement dans la ou les activités en cours actuellement sur les biens transférés par fusion. Tout changement, total ou partiel, définitif, temporaire ou périodique, d'activité et/ou exploitation du terrain acquis par la présente convention, devra au préalable faire l'objet d'une autorisation d'IGRETEC. En vertu de l'article 82 du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques, l'exercice d'un commerce de détail sur ou au sein de l'immeuble est strictement interdit, à moins que celui-ci n'ait*

été préalablement reconnu par IGRETEC comme étant auxiliaire des autres activités exercées dans le périmètre de reconnaissance.

Tout refus d'IGRETEC devra être motivé. Dans ce cadre, IGRETEC dispose d'un droit d'appréciation discrétionnaire en la matière pour autant que le refus soit justifié par un des motifs suivants :

- le prescrit ou les objectifs poursuivis par le décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques ;*
- les dispositions légales et réglementaires applicables au terrain ou à l'activité concernée ;*
- les fortes nuisances susceptibles d'être causées à proximité de l'entreprise liées à toutes nouvelles activités.*

§ 2. La société absorbante déclare que la présente fusion n'implique par elle-même aucun changement en ce qui concerne les emplois exercés sur les biens transférés par fusion.

§ 3. La société absorbante déclare que la présente fusion n'implique par elle-même aucun investissement sur les biens transférés par fusion.

RÈGLEMENTATION & GESTION DES ESPACES VERTS

La société absorbante s'engage à respecter toute législation et réglementation environnementale en vigueur et à venir régissant tant la construction que l'exploitation de l'activité exercée par la société absorbante, et notamment en matière :

- d'environnement ;*
- d'aménagement du territoire et d'urbanisme ;*
- d'implantation commerciale.*

En tout état de cause la société absorbante s'interdit notamment de procéder ou de laisser procéder à tout dépôt de déchets, de mitraille et/ou de véhicules usagés sur le terrain objet des présentes. Si la société absorbante n'a pas procédé à l'enlèvement complet desdits déchets, matériaux ou véhicules dans les quinze jours de la réception d'une lettre recommandée par la Société Intercommunale lui signifiant le non-respect de ses engagements, celle-ci pourra faire évacuer les dépôts, déchets et/ou véhicules usagés aux frais de la société absorbante, sans que celle-ci puisse alors contester la hauteur de ces frais.

ACCORD PRÉALABLE ET EXPRÈS

La société absorbante ne pourra, sans l'accord préalable et exprès de la Société Intercommunale, revendre, donner avec ou sans charges, céder un droit réel quelconque, échanger avec ou sans soulte, faire apport à une autre société, qu'il y ait ou non fusion ou absorption, donner en location ou mettre à disposition

à quelque titre que ce soit, à titre gratuit ou onéreux, le bien faisant l'objet de la présente convention ainsi que les constructions qui y seraient élevées.

L'acte de revente, de donation, de cession de droits réels, d'échange, d'apport ou de location ou, d'une manière générale, de mise à disposition, autorisé par la Société Intercommunale, devra en tout état de cause reproduire in extenso les présents articles et préciser que le nouveau détenteur d'un droit réel ou personnel s'engage irrévocablement à les respecter sans réserve. Le ou les éventuels changements d'activité autorisés seront également mentionnés.

SERVITUDE DE TRAVAUX

Si la Société Intercommunale et/ou tout autre pouvoir public est amené à effectuer des travaux sur le terrain vendu dans l'intérêt des entreprises implantées ou qui s'implanteraient dans le parc d'activité économique, la société absorbante s'engage à concéder à la Société Intercommunale et/ou à tout autre pouvoir public, le droit de passage nécessaire, dans le respect de ses installations le temps des travaux, sans autre indemnité que la remise des lieux en état.

Toutefois, la Société Intercommunale est expressément exonérée de toute responsabilité quant aux travaux entrepris sur le terrain par les impétrants et aux conséquences de ceux-ci, ainsi qu'à l'encontre de toute relation subséquente entre la société absorbante et les impétrants, auxquelles la Société Intercommunale demeure en tout état de cause étrangère.

RACHAT

Sans préjudice de toutes autres mesures ou sanctions prévues au présent acte, et conformément à l'article 83 du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques, en cas de violation des articles qui précèdent, la Société Intercommunale, après une mise en demeure restée sans effet pendant plus d'un mois, pourra procéder au rachat de l'immeuble.

Le rachat du terrain s'effectuera au prix de la vente initiale adapté en fonction des variations de l'indice des prix à la consommation. Dans l'hypothèse où ce prix serait supérieur à la valeur vénale du terrain, le rachat s'effectue à cette dernière valeur.

Les bâtiments appartenant à l'utilisateur ou à l'intermédiaire économique, à l'exclusion des immeubles par destination et des meubles, sont rachetés à la valeur vénale. Si la valeur vénale est supérieure au prix de revient comptabilisé diminué des

amortissements admis en matière d'impôts sur le revenu, le rachat s'effectue à ce dernier prix. La valeur vénale et le prix de revient sont déterminés par le Comité d'acquisition compétent. Toutes sommes ou indemnités devant revenir à la Société Intercommunale en vertu de la présente convention seront retenues sur le prix de cession.

DROIT DE PRÉFÉRENCE

En cas de revente dans un délai de quinze (15) ans à partir de ce jour, que cette revente ait lieu de gré à gré ou par adjudication publique volontaire ou forcée, la Société Intercommunale bénéficiera d'un droit de préférence, aux conditions suivantes :

§1.- S'il s'agit d'une vente de gré à gré, la société absorbante préviendra la Société Intercommunale de la vente par lettre recommandée avec accusé de réception et lui consentira la préférence à prix égal. La Société Intercommunale aura trente (30) jours francs à dater de la réception par elle de ladite lettre recommandée pour répondre par la même voie, qu'elle exerce ou non son droit de préférence. En l'absence de réponse dans ledit délai, elle sera censée abandonner l'exercice de ce droit.

§2.- S'il s'agit d'une adjudication publique, volontaire ou forcée, la société absorbante et le notaire instrumentant ainsi que le créancier poursuivant et/ou le curateur à la faillite seront tenus, chacun, de notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, à la Société Intercommunale, au moins trente (30) jours à l'avance, le lieu, la date et l'heure de la vente.

En cas de vente volontaire, l'adjudication aura lieu sous la condition suspensive que la Société Intercommunale n'exerce pas son droit de préférence. Celle-ci disposera, à cet effet, d'un délai de dix (10) jours à dater de l'adjudication. Si la Société Intercommunale exerce son droit de préférence, elle devra notifier sa décision par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception, à la société absorbante, au notaire instrumentant et à l'adjudicataire.

En cas d'adjudication sur saisie, la Société Intercommunale jouira de son droit de préférence pendant un délai de dix (10) jours qui prendra cours :

a) s'il n'y a pas de surenchère, à l'expiration du quinzième jour suivant l'adjudication;

b) s'il y a surenchère, à dater du jour de l'adjudication définitive par suite de surenchère.

Si la Société Intercommunale exerce son droit de préférence, elle devra notifier sa décision aux personnes et de la manière prévue pour les ventes volontaires.

En cas de revente sur folle enchère, la Société Intercommunale disposera d'un délai de dix (10) jours à dater de l'adjudication

par suite de folle enchère pour exercer ou non son droit de préférence.

Ces dispositions seront reprises au cahier des charges de l'adjudication publique volontaire ou forcée.

AYANTS CAUSE

La société absorbante déclare que tous les engagements qu'elle a souscrits par les présentes l'ont été tant pour elle-même que pour ses ayants cause sans distinction de titre.

INTÉRÊT PUBLIC

Les objectifs poursuivis par la Société Intercommunale étant d'intérêt public, toutes les clauses du présent acte doivent être interprétées dans ce sens.

La société absorbante est subrogée dans les droits et obligations de la société absorbée quant à ce qui précède.

Gestion et assainissement du 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 Charleroi 23 DIV/Gosselies/section B, parcelle n°0387 E 004 ;
- Le bien immobilier cadastré à Charleroi 23 DIV/Gosselies/section B, parcelle n°0387 A 004 ;
- Le bien immobilier cadastré à Charleroi 23 DIV/Gosselies/section B, parcelle n°0387 Z 003.

Pour la parcelle n°0387 E 004, 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) ? : **Non***

Concerné par des informations de nature strictement indicatives (Art.12§4) ? : **Non**

Cette parcelle n'est pas 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) : Néant

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

Pour la parcelle n°0387 A 004, 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) ? : **Non**

Concerné par des informations de nature strictement indicatives (Art.12§4) ? : **Oui**

Cette parcelle n'est pas 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) : Néant

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

° SPAOuE référencée Ht1506-008-3 : « Emailleries Aubecq »

Documents associés

<i>CCS/Attestations</i>	<i>A/M²</i>	<i>Date de délivrance</i>	<i>Référence</i>
Néant	-		-

».

Pour la parcelle n°0387 Z 003, 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) ? : **Non***

*Concerné par des informations de nature strictement indicatives (Art.12§4) ? : **Oui***

Cette parcelle n'est pas 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) : Néant

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

° SPAQuE référencée Ht1506-008-3 : « Emailleries Aubecq »

Documents associés

<i>CCS/Attestations</i>	<i>A/M²</i>	<i>Date de délivrance</i>	<i>Référence</i>
<i>Néant</i>	-		-

».

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.

Destination non contractualisée

La société absorbante déclare destiner le bien à l'usage suivant : commercial.

Les comparants renoncent à contractualiser la destination que la société absorbante entend donner au bien.

Obligations d'analyses ou d'assainissement du sol

Les comparants déclarent ne pas vouloir se soumettre volontairement aux obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

Permis d'environnement

La société absorbée déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3.

Zones inondables

La société absorbée déclare que le bien ne semble pas se trouver dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site Géoportail de la Wallonie comme présentant un risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement. Toutefois la lettre de la Ville de Charleroi visée ci-après indique textuellement que « *Le bien est soumis à un risque d'inondation car il est situé dans une Aléa moyen (6,36) au sens de l'article D.53 du Code de l'eau.* »

Prescriptions urbanistiques

A/ Affectation prévue par les plans d'aménagement

La société absorbée déclare que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : le bien est situé en zone d'Activité économique industrielle au Plan de Secteur de Charleroi;
- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivrés après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de 2 ans, à l'exception de ce qui est dit ci-après.

Outre ces mentions, une lettre adressée au notaire soussigné par la Ville de Charleroi, le 29-01-2024 (date de l'envoi par mail) indique notamment ce qui suit :

« 1. Le bien est situé en zone d'Activité économique industrielle au Plan de Secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979 , et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Le bien est situé en zone de construction de bâtiments non structurants au P.C.A. 52011-PCA-0089-04 du 4 juin 2015 , et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

- un article 127 délivré le 29/09/2014, et qui a pour objet "transformation de la façade principale d'un bâtiment existant (surfaces commerciales)", et dont les références sont : P127/2014/0070(Délivré)(parcelle 23 B 387 A 4, 23 B 387 Z 3,Rue de la Renaissance - Gosselies) - Demandeur à l'époque : WAREHOUSES ESTATES BELGIUM

Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation ;

Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;

8. Le bien est situé sur le territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :

Isolation thermique et ventilation des bâtiments ;

Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;

Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité ;

9. Le bien est situé sur le territoire communal où le règlement communal d'urbanisme partiel relatif au placement extérieur d'antennes hertziennes paraboliques ou réceptrices de radio-diffusion et de télévision, approuvé par le Conseil communal du 22/06/2000 est applicable ;

31. Aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;

32. Le bien est repris en zone D du Plan de Développement à Long Terme (PDLT) de l'Airport de Charleroi-Bruxelles Sud et donc soumis aux normes du guide régional d'urbanisme relatives à la qualité acoustique de construction dans les zones B, C et D du PDLT du BSCA.

35. Le bien est soumis à un risque d'inondation car il est situé dans une Aléa moyen (6,36) au sens de l'article D.53 du Code de l'eau ;

38. Le bien (B parcelle 387 A 4 et Z3) est repris dans la banque des données de l'état des sols en zone bleu lavande (informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018)).

40. Le bien (B 387 E 4) n'est repris dans la banque des données de l'état des sols ni en zone bleu lavande (informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018)) ni en zone pêche (des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018)). »

Les parties dispensent le notaire de faire plus ample description de cette lettre pour en avoir reçu copie.

B/ Absence d'engagement

La société absorbée déclare qu'elle ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

Elle ajoute que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

C/ Situation existante

La société absorbée déclare et garantit qu'elle n'a pas réalisé d'acte ou travaux constitutifs d'une infraction urbanistique en vertu de l'article D.IV.1, § 1er, 1°, 2° ou 7° du CoDT et qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé par l'autorité compétente. Elle garantit en particulier l'affectation actuelle du bien transféré.

Elle déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

D/ Information générale

Il est en outre rappelé que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme

- n'a pas été obtenu;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme;
 - l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

E/ La société absorbée déclare que le bien n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique.

F/ La société absorbée déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT;
- n'a pas fait et ne fait pas l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites à réaménager;
- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

CertIBEau

La société absorbée déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

CONDITIONS GENERALES DU TRANSFERT

- 1)** Le transfert est fait sous les déclarations et garanties convenues entre la Société et l'actionnaire unique de la société absorbée.

Aucune rétroactivité comptable n'est appliquée à la présente fusion.

- 2)** Le transfert comprend la totalité de l'actif et du passif de Le Beau Bien et la Société, bénéficiaire du transfert, est subrogée dans tous les droits et obligations de la société absorbée en ce qui concerne les droits et biens transférés.

En conséquence :

- * Le transfert est fait à charge, pour la Société, société absorbante, de :
 - supporter la totalité du passif envers les tiers, d'exécuter tous les engagements et toutes les obligations de Le Beau Bien en ce qui concerne les biens et droits transférés ;
 - respecter et exécuter tous accords ou engagements que la société absorbée aurait pu conclure soit avec tous tiers, soit avec son personnel, direction, employés et ouvriers, ainsi que tous accords et engagements obligeant la société absorbée à quelque titre que ce soit, au sujet des biens transférés ;
 - supporter, à partir du 23 avril 2024, tous impôts, contributions, taxes, primes et cotisations d'assurances, généralement toutes les charges quelconques, ordinaires ou extraordinaires, qui grèvent ou pourront grever les biens transférés et qui sont inhérents à leur propriété et à leur exploitation.
- * Le transfert comprend notamment :
 - d'une manière générale tous les droits, créances, actions judiciaires et extrajudiciaires, recours administratifs, garanties personnelles ou réelles et autres, dont bénéficie ou est titulaire pour quelque cause que ce soit, dans le cadre du transfert, la société absorbée, à l'égard de tous tiers, y compris les administrations publiques;
 - les archives et documents comptables de la société absorbée, à charge pour la société absorbante de les conserver.

Sans préjudice des déclarations et garanties convenues entre la Société et l'actionnaire unique de la société absorbée, les biens sont transférés dans l'état où ils se trouvent. La Société déclare avoir parfaite connaissance des biens et droits transférés et ne pas en exiger de plus ample description.

3) La société absorbante doit continuer, pour le temps restant à courir, tous contrats contre l'incendie et autres risques qui pourraient exister relativement aux biens transférés, ainsi que tous abonnements aux services des eaux, gaz et électricité, et en payer les primes et redevances à compter de leurs plus prochaines échéances. Elle doit, s'il y a lieu, se conformer aux prescriptions des actes de base.

4) En ce qui concerne les Immeubles Le Beau Bien :

- * Ils sont transférés :
 - avec les déclarations et garanties convenues entre la Société et l'actionnaire unique de la société absorbée ;
 - avec toutes les servitudes qui peuvent l'avantager ou le grever et sans recours de ce chef contre la société absorbée.
- * Tous droits et actions qui pourraient appartenir à la société absorbée suite à des dommages causés par des exploitations ou des industries font partie du transfert.
- * Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simples renseignements.
- * L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription du présent acte pour quelque cause que ce soit.

Livres et documents

Les livres et documents de la société absorbée seront conservés au siège de la société absorbante pendant la période prévue par la loi.

1.5. FUSION ET AFFECTATIONS COMPTABLES - PROPOSITION DE DECISIONS

- 1.5.1. Proposition de fusion avec Le Beau Bien, société à absorber
L'Assemblée Générale décide d'absorber la SA Le Beau Bien, conformément au projet de fusion, adopté le 27 février 2024, et déposé au greffe du Tribunal de l'entreprise du Hainaut, Division Charleroi, le 4 mars 2024, par voie d'absorption de l'intégralité de son patrimoine, moyennant l'attribution à son actionnaire unique, de 69.359 actions nouvelles ordinaires de la Société, soit un rapport d'échange de 22,159 actions ordinaires de la Société pour une action ordinaire de Le Beau Bien, à l'exclusion de toute soulte. Les actions nouvelles à émettre participeront aux résultats complets de l'exercice comptable 2024. La fusion n'aura pas d'effet rétroactif. Toutes les opérations réalisées par Le Beau Bien à partir du 23 avril 2024 seront considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la Société. Au niveau comptable, les effets financiers

de cette disposition seront traités conformément aux normes IFRS applicables.

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.945.235 ce qui représente 61,43 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par 1.945.235 voix soit 100,00 %, 0 abstention et 0 voix contre.

L'administrateur unique de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

1.5.2. Affectation comptable correspondant au transfert de l'intégralité des éléments actifs et passifs du patrimoine de Le Beau Bien à la Société.

L'Assemblée Générale constate et acte que, par suite de la fusion par absorption de Le Beau Bien, le capital de la Société sera augmenté à concurrence d'un montant de 219.050,99 EUR et la rubrique de prime d'émission sera augmentée à concurrence d'un montant de 2.658.062,54 EUR.

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.945.235 ce qui représente 61,43 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par 1.945.235 voix soit 100,00 %, 0 abstention et 0 voix contre.

L'administrateur unique de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

1.6. CONSTATATION DE LA REALISATION DEFINITIVE DE LA FUSION ET DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Compte tenu du vote par l'Assemblée Générale de la société à absorber Le Beau Bien, qui s'est tenue le 17 avril 2024 à 11h05 heures, de décisions concordantes relatives à sa fusion par absorption par la Société, l'Assemblée Générale constate et acte la réalisation définitive de la fusion et de l'augmentation de capital qui en résulte.

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.945.235 ce qui représente 61,43 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par 1.945.235 voix soit 100 ,00 %, 0 abstention et 0 voix contre.

L'administrateur unique de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

En conséquence, la fusion est devenue définitive, de sorte que :

- **l'intégralité du patrimoine, activement et passivement, de la SA Le Beau Bien est transféré à la Société ;**
- **la SA Le Beau Bien est dissoute sans liquidation ;**
- **l'augmentation de capital précitée de la Société est réalisée, en contrepartie de l'attribution du nombre d'actions précité à l'actionnaire unique de la société absorbée.**

1.7. MODIFICATION DES STATUTS

En conséquence de la fusion, l'Assemblée Générale décide de modifier les articles suivants des statuts de la manière indiquée ci-après :

1.7.1. Article 6 (« Capital »)

L'Assemblée Générale décide de remplacer le texte de cet article par le texte suivant : *« Le capital souscrit est fixé à dix millions deux cent dix-neuf mille cinquante euros et nonante-neuf centimes (10.219.050,99 €). Il est représenté par trois millions deux cent trente-cinq mille six cent nonante-six (3.235.696) actions, sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune 1/3.235.696ième du capital et conférant les mêmes droits et avantages ».*

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.945.235 ce qui représente 61,43 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par 1.945.235 voix soit 100 ,00 %, 0 abstention et 0 voix contre.

L'administrateur unique de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

1.7.2. Article 54 (« Historique du capital »)

L'Assemblée Générale décide d'insérer dans cet article un nouveau tiret libellé comme suit : « *Suivant procès-verbal dressé par le notaire Jean-Philippe Matagne, à Charleroi, le 23 avril 2024, l'Assemblée Générale a décidé d'augmenter le capital pour le porter de dix millions d'euros (10.000.000,00 €) à dix millions deux cent dix-neuf mille cinquante euros et nonante-neuf centimes (10.219.050,99 €), dans le cadre de la fusion par absorption par la Société de la SA Le Beau Bien* ».

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.945.235 ce qui représente 61,43 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par 1.945.235 voix soit 100 ,00 %, 0 abstention et 0 voix contre.

L'administrateur unique de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

DEUXIEME RESOLUTION
FUSION PAR ABSORPTION PAR LA SOCIETE DE
LA SA GRAFIMMO

2.1. CONCORDANCE :

L'Assemblée Générale décide que la présente résolution ne sortira ses effets qu'au moment où sera intervenu le vote des résolutions concordantes quant à la fusion par l'assemblée générale extraordinaire de la SA Grafimmo et par la présente assemblée générale extraordinaire.

2.2. FORMALITES PREALABLES : DOCUMENTS MIS GRATUITEMENT A LA DISPOSITION DES ACTIONNAIRES SUR LE SITE INTERNET DE LA SOCIETE UN MOIS AU MOINS AVANT LA TENUE DE LA PRESENTE ASSEMBLEE GENERALE CONFORMEMENT A L'ARTICLE 12:28, § 2, 3 ET 4 DU CODE DES SOCIETES ET DES ASSOCIATIONS:

L'Assemblée Générale confirme que les documents visés à l'article 12:28 du CSA, tels que visés au point « *DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DES ACTIONNAIRES* » ci-avant, ont été

mis - gratuitement à disposition des actionnaires sur le site internet de la Société pendant une période ininterrompue d'un mois au moins commençant avant la tenue de la présente assemblée générale, avec la possibilité de télécharger et d'imprimer lesdits documents.

L'Assemblée Générale dispense le notaire de donner lecture des rapports de l'Administrateur unique et du Commissaire, les actionnaires présents ou représentés reconnaissant avoir reçu un exemplaire de ces rapports ou en avoir pu prendre connaissance. Un exemplaire de ces rapports sera déposé, en même temps qu'une expédition du présent procès-verbal, au greffe du tribunal de l'entreprise compétent.

2.3. COMMUNICATION, CONFORMEMENT A L'ARTICLE 12:27 DU CODE DES SOCIETES ET DES ASSOCIATIONS, DES MODIFICATIONS EVENTUELLES DE LA SITUATION DES DEUX SOCIETES CONCERNEES, INTERVENUES DEPUIS LA DATE DE L'ETABLISSEMENT DU PROJET DE FUSION SUSMENTIONNE

Le Président déclare, au nom de l'organe d'administration de la société absorbante, qu'aucune modification importante du patrimoine actif et passif de la société absorbante n'est intervenue depuis la date d'établissement du projet de fusion.

En outre, le Président déclare, au nom de l'organe d'administration de la société absorbante, que ce dernier n'a pas été informé par l'organe d'administration de la société absorbée de modifications importantes du patrimoine actif et passif de la société absorbée intervenues depuis la même date.

2.4. DESCRIPTION DU PATRIMOINE TRANSFERE

L'Assemblée Générale requiert le notaire d'acter que le patrimoine à transférer par la société absorbée à la Société dans le cadre de la fusion, est valorisé sur la base d'une situation comptable de la société absorbée arrêtée au 23 avril 2024 et comprend les éléments d'actif et de passif reflétés dans la dite situation, lesquels ne diffèrent pas substantiellement de ceux reflétés dans la situation comptable arrêtée au 31 décembre 2023. Les actifs consistent en substance en :

- Un bien immobilier (6.330.167,62 EUR), plus amplement décrit ci-après, faisant l'objet de sept baux avec des locataires différents ; le patrimoine transféré comporte égale-

ment les permis (incluant l'ensemble des certificats et permis d'urbanistiques et/ou de bâtir, les permis environnementaux, et permis socio-économiques) nécessaires ou utiles pour l'exploitation de ce bien ; et

- des actifs circulants (essentiellement des valeurs disponibles et des créances de loyers) (315.004,34 EUR).

Les passifs consistent en substance en :

- des capitaux propres (6.363.766,80 EUR);
- des dettes à un an au plus (15.000 EUR) (cautionnements en numéraire) ; et
- des dettes à un an au plus (153.116,52EUR) (essentiellement des dettes fournisseurs et des comptes de régularisation).

Dans le patrimoine de la société absorbée, se trouve le bien immeuble ci-après décrit, lequel constitue un élément dudit patrimoine soumis à publicité particulière (art. 12:14 du CSA).

A l'instant intervient :

Monsieur Robert Laurent WAGNER, prénommé.

Agissant en qualité de mandataire de la société anonyme **Grafimmo**, ayant son siège à Charleroi (6041-Gosselies), Avenue Jean Mermoz, 29. TVA BE 0644.780.774 – RPM du Hainaut, division Charleroi

Société constituée aux termes d'un acte reçu par Jean-Philippe MATAGNE, notaire à Charleroi, le 21 décembre 2015, publié aux annexes du Moniteur belge du 24 décembre suivant sous le numéro 15321992.

Dont les statuts ont été modifiés suivant procès-verbal dressé par le notaire Jean-Philippe MATAGNE, à Charleroi, le 22 décembre 2023 publié auxdites annexes du 15 janvier 2024, sous le numéro 24009272.

Agissant en vertu du mandat authentique lui conféré par l'actionnaire unique de ladite société, aux termes de l'assemblée générale extraordinaire ayant décidé la fusion, dont le procès-verbal a été dressé ce jour par le notaire soussigné, antérieurement aux présentes.

Le représentant de la société absorbée déclare que ce patrimoine comprend les immeubles décrits ci-après.

IMMEUBLES

Le représentant de Grafimmo déclare que les immeubles suivants sont compris dans le transfert (ci-après les Immeubles Grafimmo) :

Description

Ville de FLEURUS - sixième division - Heppignies

1. Un immeuble, Avenue Alexander Fleming 1G, cadastré en nature de parties communes générales bâties section B, numéro(s) 80F P0000, pour une contenance de trois hectares nonante-six ares quatre-vingt-deux centiares (3ha 96a 82ca).
2. Un immeuble, Avenue Alexander Fleming 1G, cadastré en nature d'entité d'exploitation section B, numéro(s) 80F P0001
3. Un immeuble, Avenue Alexander Fleming 1G, cadastré en nature d'entité d'exploitation, section B, numéro(s) 80F P0002,
4. Un immeuble, Avenue Alexander Fleming 1G, cadastré en nature d'entité d'exploitation section B, numéro(s) 80F P0003,
5. Un immeuble, Avenue Alexander Fleming 1G, cadastré en nature d'entité d'exploitation section B, numéro(s) 80F P0004,
6. Un immeuble, Avenue Alexander Fleming 1G, cadastré en nature d'entité d'exploitation section B, numéro(s) 80F P0005,
7. Un immeuble, Avenue Alexander Fleming 1G, cadastré en nature d'entité d'exploitation section B, numéro(s) 80F P0006,
8. Un immeuble, Avenue Alexander Fleming 1G, cadastré en nature d'entité d'exploitation section B, numéro(s) 80F P0007,
9. Un immeuble, Avenue Alexander Fleming 1G, cadastré en nature d'entité d'exploitation section B, numéro(s) 80F P0008,
10. Un immeuble, Avenue Alexander Fleming 1G, cadastré en nature d'entité d'exploitation section B, numéro(s) 80F P0010,

Ainsi que :

Ville de FLEURUS - sixième division - Heppignies

11. Le tréfonds d'un immeuble, repris au cadastre à l'avenue de Heppignies, 4+ (*parcelle A-B-C-D*) en nature de cabine électrique, section B numéro 80B P0000 pour 15 centiares.

Historique de la propriété

Les biens sous 1 à 10 appartiennent à la SA Grafimmo pour les avoir acquis de la SA PROXIMA PRINTING, en liquidation, aux termes d'un procès-verbal de vente publique dressé par le notaire Jean-Philippe Matagne, à Charleroi, le 4 décembre 2015, transcrit au premier bureau des hypothèques à Charleroi sous la référence 43-T-12/02/2016-01817.

Le bien sous 11 a été acquis par la SA Grafimmo aux termes d'un procès-verbal de vente publique dressé par le notaire Jean-Philippe Matagne, à Charleroi, le 4 décembre 2015, transcrit au premier bureau des hypothèques à Charleroi sous la référence 43-T-12/02/2016-01817, précité. Aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Philippe Matagne, à Charleroi, le 19 juin 2017, transcrit au premier bureau des hypothèques à Charleroi sous la référence 43-T-21/06/2017-07628, la SA Grafimmo a consenti un bail emphytéotique d'une durée de 99 ans sur le local à la société ORES Assets.

Il est noté complémentirement que la parcelle de terrain située à Fleurus (Heppignies), avenue Alexander Fleming, cadastrée section B, numéro 80G P0000 (anciennement partie du numéro 80A), pour une contenance de six ares dix-neuf centiares (6a 19ca), est erronément reprise sur la matrice cadastrale comme appartenant à la SA Grafimmo, puisqu'elle a fait l'objet d'un jugement d'expropriation au profit de la Région wallonne, transcrit au premier bureau des hypothèques de Charleroi dont une copie demeure annexée au procès-verbal de la SA Grafimmo, société absorbée, reçu par le notaire Matagne soussigné le 17 avril 2024.

Situation hypothécaire et locative

Les Immeubles Grafimmo sont quittes et libres de toutes dettes, inscriptions, hypothèques, privilèges ou charges quelconques.

Les membres de l'assemblée déclarent avoir parfaite connaissance de la situation locative des Immeubles Grafimmo et des transcriptions hypothécaires éventuelles qui en résultent et notamment du bail signé entre Grafimmo et la SRL LABORATOIRE D'ANALYSES MEDICALES ROMAN PAIS, ayant fait l'objet d'un acte de dépôt de bail reçu par les notaires Matagne à Charleroi et Indekeu, à Bruxelles, le 19 juin 2017, transcrit au premier bureau des hypothèques à Charleroi sous la référence 43-T-2106-2017-07615. La société absorbante

reprend les droits et obligations de la société absorbée relatifs à cette situation locative.

Servitudes – mitoyennetés – conditions spéciales

Le cahier des charges préalable à vente publique, dressé par le notaire Jean-Philippe Matagne, à Charleroi, le 14 octobre 2015, reprend textuellement des stipulations indiquées en exécution de la loi du trente décembre mil neuf cent septante sur l'expansion économique (alors en vigueur) : on les omet car elles sont remplacées par les dispositions figurant ci-après sous le titre *Accord d'IGRETEC*.

Accord d'IGRETEC

Les Immeubles Grafimmo étant situés dans un périmètre de reconnaissance économique au sens du décret wallon du 02 février 2017, relatif au développement des parcs d'activités économiques, l'accord préalable d'IGRETEC a été sollicité.

Aux termes d'une lettre du 22 janvier 2024, l'intercommunale IGRETEC a marqué son accord sur l'opération.

La société absorbante s'engage à respecter les clauses suivantes :

GÉNÉRALITÉS

Les présentes conditions sont imposées par le décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques ou inspirées de la ratio legis de cette législation.

Dans la mesure où les conditions et sanctions visées aux articles qui suivent s'ajoutent aux contraintes légales existantes et à venir ou aux impositions assortissant les éventuels permis nécessaires, il faut considérer qu'elles s'appliquent même si l'acquéreur dispose des autorisations administratives requises tant en vue de la construction que de l'exploitation des activités envisagées sur le bien ici vendu.

ACTIVITÉ(S) - EMPLOIS - INVESTISSEMENTS

§ 1^{er}. *La société absorbante déclare que la présente fusion n'implique par elle-même aucun changement dans la ou les activités en cours actuellement sur les biens transférés par fusion. Tout changement, total ou partiel, définitif, temporaire ou périodique, d'activité et/ou exploitation du terrain acquis par la présente convention, devra au préalable faire l'objet d'une autorisation d'IGRETEC. En vertu de l'article 82 du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques, l'exercice d'un commerce de détail sur ou au sein*

de l'immeuble est strictement interdit, à moins que celui-ci n'ait été préalablement reconnu par IGRETEC comme étant auxiliaire des autres activités exercées dans le périmètre de reconnaissance.

Tout refus d IGRETEC devra être motivé. Dans ce cadre, IGRETEC dispose d'un droit d'appréciation discrétionnaire en la matière pour autant que le refus soit justifié par un des motifs suivants :

- le prescrit ou les objectifs poursuivis par le décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques ;*
- les dispositions légales et réglementaires applicables au terrain ou à l'activité concernée ;*
- les fortes nuisances susceptibles d'être causées à proximité de l'entreprise liées à toutes nouvelles activités.*

§ 2. La société absorbante déclare que la présente fusion n'implique par elle-même aucun changement en ce qui concerne les emplois exercés sur les biens transférés par fusion.

§ 3. La société absorbante déclare que la présente fusion n'implique par elle-même aucun investissement sur les biens transférés par fusion.

RÉGLEMENTATION & GESTION DES ESPACES VERTS

La société absorbante s'engage à respecter toute législation et réglementation environnementale en vigueur et à venir régissant tant la construction que l'exploitation de l'activité exercée par la société absorbante, et notamment en matière :

- d'environnement ;*
- d'aménagement du territoire et d'urbanisme ;*
- d'implantation commerciale.*

En tout état de cause la société absorbante s'interdit notamment de procéder ou de laisser procéder à tout dépôt de déchets, de mitraille et/ou de véhicules usagés sur le terrain objet des présentes. Si la société absorbante n'a pas procédé à l'enlèvement complet desdits déchets, matériaux ou véhicules dans les quinze jours de la réception d'une lettre recommandée par la Société Intercommunale lui signifiant le non-respect de ses engagements, celle-ci pourra faire évacuer les dépôts, déchets et/ou véhicules usagés aux frais de la société absorbante, sans que celle-ci puisse alors contester la hauteur de ces frais.

ACCORD PRÉALABLE ET EXPRÈS

La société absorbante ne pourra, sans l'accord préalable et exprès de la Société Intercommunale, revendre, donner avec ou sans charges, céder un droit réel quelconque, échanger avec ou sans soulte, faire apport à une autre société, qu'il y ait ou non

fusion ou absorption, donner en location ou mettre à disposition à quelque titre que ce soit, à titre gratuit ou onéreux, le bien faisant l'objet de la présente convention ainsi que les constructions qui y seraient élevées.

L'acte de revente, de donation, de cession de droits réels, d'échange, d'apport ou de location ou, d'une manière générale, de mise à disposition, autorisé par la Société Intercommunale, devra en tout état de cause reproduire in extenso les présents articles et préciser que le nouveau détenteur d'un droit réel ou personnel s'engage irrévocablement à les respecter sans réserve. Le ou les éventuels changements d'activité autorisés seront également mentionnés.

SERVITUDE DE TRAVAUX

Si la Société Intercommunale et/ou tout autre pouvoir public est amené à effectuer des travaux sur le terrain vendu dans l'intérêt des entreprises implantées ou qui s'implanteraient dans le parc d'activité économique, la société absorbante s'engage à concéder à la Société Intercommunale et/ou à tout autre pouvoir public, le droit de passage nécessaire, dans le respect de ses installations le temps des travaux, sans autre indemnité que la remise des lieux en état.

Toutefois, la Société Intercommunale est expressément exonérée de toute responsabilité quant aux travaux entrepris sur le terrain par les impétrants et aux conséquences de ceux-ci, ainsi qu'à l'encontre de toute relation subséquente entre la société absorbante et les impétrants, auxquelles la Société Intercommunale demeure en tout état de cause étrangère.

RACHAT

Sans préjudice de toutes autres mesures ou sanctions prévues au présent acte, et conformément à l'article 83 du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques, en cas de violation des articles qui précèdent, la Société Intercommunale, après une mise en demeure restée sans effet pendant plus d'un mois, pourra procéder au rachat de l'immeuble.

Le rachat du terrain s'effectuera au prix de la vente initiale adapté en fonction des variations de l'indice des prix à la consommation. Dans l'hypothèse où ce prix serait supérieur à la valeur vénale du terrain, le rachat s'effectue à cette dernière valeur.

Les bâtiments appartenant à l'utilisateur ou à l'intermédiaire économique, à l'exclusion des immeubles par destination et des meubles, sont rachetés à la valeur vénale. Si la valeur vénale est supérieure au prix de revient comptabilisé diminué des

amortissements admis en matière d'impôts sur le revenu, le rachat s'effectue à ce dernier prix. La valeur vénale et le prix de revient sont déterminés par le Comité d'acquisition compétent. Toutes sommes ou indemnités devant revenir à la Société Intercommunale en vertu de la présente convention seront retenues sur le prix de cession.

DROIT DE PRÉFÉRENCE

En cas de revente dans un délai de quinze (15) ans à partir de ce jour, que cette revente ait lieu de gré à gré ou par adjudication publique volontaire ou forcée, la Société Intercommunale bénéficiera d'un droit de préférence, aux conditions suivantes :

§1.- S'il s'agit d'une vente de gré à gré, la société absorbante préviendra la Société Intercommunale de la vente par lettre recommandée avec accusé de réception et lui consentira la préférence à prix égal. La Société Intercommunale aura trente (30) jours francs à dater de la réception par elle de ladite lettre recommandée pour répondre par la même voie, qu'elle exerce ou non son droit de préférence. En l'absence de réponse dans ledit délai, elle sera censée abandonner l'exercice de ce droit.

§2.- S'il s'agit d'une adjudication publique, volontaire ou forcée, la société absorbante et le notaire instrumentant ainsi que le créancier poursuivant et/ou le curateur à la faillite seront tenus, chacun, de notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, à la Société Intercommunale, au moins trente (30) jours à l'avance, le lieu, la date et l'heure de la vente.

En cas de vente volontaire, l'adjudication aura lieu sous la condition suspensive que la Société Intercommunale n'exerce pas son droit de préférence. Celle-ci disposera, à cet effet, d'un délai de dix (10) jours à dater de l'adjudication. Si la Société Intercommunale exerce son droit de préférence, elle devra notifier sa décision par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception, à la société absorbante, au notaire instrumentant et à l'adjudicataire.

En cas d'adjudication sur saisie, la Société Intercommunale jouira de son droit de préférence pendant un délai de dix (10) jours qui prendra cours :

a) s'il n'y a pas de surenchère, à l'expiration du quinzième jour suivant l'adjudication;

b) s'il y a surenchère, à dater du jour de l'adjudication définitive par suite de surenchère.

Si la Société Intercommunale exerce son droit de préférence, elle devra notifier sa décision aux personnes et de la manière prévue pour les ventes volontaires.

En cas de revente sur folle enchère, la Société Intercommunale disposera d'un délai de dix (10) jours à dater de l'adjudication

par suite de folle enchère pour exercer ou non son droit de préférence.

Ces dispositions seront reprises au cahier des charges de l'adjudication publique volontaire ou forcée.

AYANTS CAUSE

La société absorbante déclare que tous les engagements qu'elle a souscrits par les présentes l'ont été tant pour elle-même que pour ses ayants cause sans distinction de titre.

INTÉRÊT PUBLIC

Les objectifs poursuivis par la Société Intercommunale étant d'intérêt public, toutes les clauses du présent acte doivent être interprétées dans ce sens.

Par ailleurs, la société absorbante déclare avoir parfaite connaissance des clauses et conditions de l'acte d'emphytéose signé entre GRAFIMMO et ORES Assets, aux termes de l'acte reçu par le notaire Jean-Philippe Matagne, à Charleroi, le 19 juin 2027, précité, pour en avoir reçu copie

La société absorbante est subrogée dans les droits et obligations de la société absorbée quant à ce qui précède.

Gestion et assainissement du 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 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°80F P0000-;
- Le bien immobilier cadastré à Fleurus 6 DIV/Heppignies/section B, parcelle n°80B P00000.

Pour la parcelle n°80F P0000, 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 CHRGP29811 : « LABORATOIRE ROMAN PAIS S.P.R.L. »

CCS/Attestations

<i>CCS/Attestations</i>	<i>A/M²</i>	<i>Date de délivrance</i>	<i>Référence</i>
<i>Néant</i>	-		-

Procédures

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

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

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

Pour la parcelle n°80B P0000, l'extrait conforme daté 11/04/2024 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 CHRGP29811 : « LABORATOIRE ROMAN PAIS S.P.R.L. »

CCS/Attestations

<i>CCS/Attestations</i>	<i>A/M²</i>	<i>Date de délivrance</i>	<i>Référence</i>
<i>Néant</i>	-		-

Procédures

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

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

PE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol référencée 10012178 : « WOOD CAM SRL »

CCS/Attestations

<i>CCS/Attestations</i>	<i>A/M²</i>	<i>Date de délivrance</i>	<i>Référence</i>
<i>Néant</i>	-		-

Procédures

<i>Stade de la procédure</i>	<i>Date de début</i>	<i>Date du dernier statut</i>	<i>Statut</i>	<i>Référence décision</i>
<i>Demande de permis</i>	<i>31/08/2023</i>		<i>Permis délivré</i>	-

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.

A titre d'information, la société absorbée déclare que son titre de propriété du 14 octobre 2015 (acquisition de PROXIMA) précisait ce qui suit en ce qui concerne l'état du sol au regard des activités réalisées historiquement sur le site :

« Par ailleurs, l'attention de l'acquéreur est aussi attirée sur le fait que le bien a été exploité comme atelier d'imprimerie et les renseignements urbanistiques renseignent des dépôts enfouis de 51500 litres d'essence, 25000 litres de diesel, 7000 litres d'alcool isopropylique.

Une station d'approvisionnement en carburant, qui avait pour objet le ravitaillement des véhicules de la société venderesse, est d'ailleurs visible sur le site. »

Destination non contractualisée

La société absorbante déclare destiner le bien à l'usage suivant : commercial/industriel.

Les comparants renoncent à contractualiser la destination que la société absorbante entend donner au bien.

Obligations d'analyses ou d'assainissement du sol

Les comparants déclarent ne pas vouloir se soumettre volontairement aux obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

Permis d'environnement

La société absorbée déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3, à son nom.

Zones inondables

La société absorbée déclare que le bien ne semble pas se trouver en entier dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site Géoportail de la Wallonie comme présentant un risque d'inondation par débordement de cours d'eau.

Toutefois la lettre de la Ville de Fleurus visée ci-après indique textuellement que le bien :« *Est exposé :*

à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs (Aléa inondation élevé par ruissellement);

à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs (Axe de

Ruissellement Concentré) ; »

Prescriptions urbanistiques

A/ Affectation prévue par les plans d'aménagement

La société absorbée déclare que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : le bien est situé en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur de Charleroi
- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivrés après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de 2 ans, à l'exception de ce qui est dit ci-après.

Outre ces mentions, une lettre adressée au notaire soussigné par la Ville de Fleurus, le 12 janvier 2024 indique notamment ce qui suit :

« A. (1)(2) Le bien en cause :

1° se trouve en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté Royal du 10/09/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité. Nous vous invitons à consulter les articles D.II.24 et suivants du Code afin de vous enquérir des prescriptions applicables pour le bien ;

7° Bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées Est repris au Plan d'Assainissement du Sous bassin Hydrographique (P.A.S.H.) en zone d'épuration Collective ; Est actuellement susceptible d'être raccordable à l'égout selon le P.A.S.H. ; Bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide (Voirie asphaltée) et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;

8° au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4 :

a) Est exposé :

à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs (Aléa inondation élevé par ruissellement);

à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs (Axe de Ruissellement Concentré) ;

B. (1)(2) Le bien est présent dans la Banque de données de l'état des sols wallons (BDES) du Service Public de Wallonie. Vous pouvez la consulter à l'adresse suivante :

<http://dps.environnement.wallonie.be/bdes.html> afin d'obtenir les données concernant le bien au sens du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion des sols ;

C. (1)(2) Autres renseignements relatifs au bien : Le bien en cause :

2° N'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré au(x) propriétaire(s) susmentionné(s) après le 1er janvier 1977 ;

A fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) au(x) propriétaire(s) susmentionné(s) après le 1er janvier 1977 :

- 1998/7 - extension d'un hall industriel - FD 3/6/98

- 2018/139- Modification de la destination et répartition des surfaces et activités – FD 7/01/2019

4° N'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

5° N'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau (VIVAQUA et SWDE) ;

10° Est susceptible d'être situé dans une zone soumise à des impositions aéroportuaires. Nous vous invitons à vous enquérir d'éventuelles obligations auprès de l'aéroport Charleroi — Bruxelles-Sud (S.P.W.) (adresse en annexe) ;

15° N'est soumis à aucun alignement ;»

Les parties dispensent le notaire de faire plus ample description de cette lettre pour en avoir reçu copie.

B/ Absence d'engagement

La société absorbée déclare qu'elle ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

Elle ajoute que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

C/ Situation existante

La société absorbée déclare et garantit qu'elle n'a pas réalisé d'acte ou travaux constitutifs d'une infraction urbanistique en vertu de l'article D.IV.1, § 1er, 1°, 2° ou 7° du CoDT et qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé par l'autorité compétente. Elle garantit en particulier l'affectation actuelle du bien transféré.

Elle déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

D/ Information générale

Il est en outre rappelé que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

E/ La société absorbée déclare que le bien n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique.

F/ La société absorbée déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT;
- n'a pas fait et ne fait pas l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites à réaménagement;
- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

CertIBEau

La société absorbée déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

CONDITIONS GENERALES DU TRANSFERT

- 1) Le transfert est fait sous les déclarations et garanties convenues entre la Société et l'actionnaire unique de la société absorbée

Aucune rétroactivité comptable n'est appliquée à la présente fusion.

- 2) Le transfert comprend la totalité de l'actif et du passif de la société anonyme **Grafimmo** et la Société, bénéficiaire du

transfert, est subrogée dans tous les droits et obligations de la société absorbée en ce qui concerne les droits et biens transférés.

En conséquence :

* Le transfert est fait à charge, pour la Société, société absorbante, de :

- supporter la totalité du passif envers les tiers, d'exécuter tous les engagements et toutes les obligations de la société anonyme **Grafimmo** en ce qui concerne les biens et droits transférés ;
- respecter et exécuter tous accords ou engagements que la société absorbée aurait pu conclure soit avec tous tiers, soit avec son personnel, direction, employés et ouvriers, ainsi que tous accords et engagements obligeant la société absorbée à quelque titre que ce soit, au sujet des biens transférés ;
- supporter, à partir du 23 avril 2024, tous impôts, contributions, taxes, primes et cotisations d'assurances, généralement toutes les charges quelconques, ordinaires ou extraordinaires, qui grèvent ou pourront grever les biens transférés et qui sont inhérents à leur propriété et à leur exploitation.

* Le transfert comprend notamment :

- d'une manière générale tous les droits, créances, actions judiciaires et extrajudiciaires, recours administratifs, garanties personnelles ou réelles et autres, dont bénéficie ou est titulaire pour quelque cause que ce soit, dans le cadre du transfert, la société absorbée, à l'égard de tous tiers, y compris les administrations publiques;
- les archives et documents comptables de la société absorbée, à charge pour la société absorbante de les conserver.

Sans préjudice des déclarations et garanties convenues entre la Société et l'actionnaire unique de la société absorbée, les biens sont transférés dans l'état où ils se trouvent. La Société déclare avoir parfaite connaissance des biens et droits transférés et ne pas en exiger de plus ample description.

3) La société absorbante doit continuer, pour le temps restant à courir, tous contrats contre l'incendie et autres risques qui pourraient exister relativement aux biens transférés, ainsi que

tous abonnements aux services des eaux, gaz et électricité, et en payer les primes et redevances à compter de leurs plus prochaines échéances. Elle doit, s'il y a lieu, se conformer aux prescriptions des actes de base.

4) En ce qui concerne les Immeubles Grafimmo :

- * Ils sont transférés :
 - avec les déclarations et garanties convenues entre la Société et l'actionnaire unique de la société absorbée ;
 - avec toutes les servitudes qui peuvent l'avantager ou le grever et sans recours de ce chef contre la société absorbée.
- * Tous droits et actions qui pourraient appartenir à la société absorbée suite à des dommages causés par des exploitations ou des industries font partie du transfert.
- * Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simples renseignements.
- * L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription du présent acte pour quelque cause que ce soit.

Livres et documents

Les livres et documents de la société absorbée seront conservés au siège de la société absorbante pendant la période prévue par la loi.

2.5. FUSION ET AFFECTATIONS COMPTABLES - PROPOSITION DE DECISIONS

- 2.5.1. Proposition de fusion avec Grafimmo, société à absorber
L'Assemblée Générale décide d'absorber la SA Grafimmo, conformément au projet de fusion, adopté le 27 février 2024, et déposé au greffe du Tribunal de l'entreprise du Hainaut, Division Charleroi, le 4 mars 2024, par voie d'absorption de l'intégralité de son patrimoine, moyennant l'attribution à son actionnaire unique, de 267.186 actions nouvelles ordinaires de la Société, soit un rapport d'échange de 159,992 actions ordinaires de la Société pour une action ordinaire de Grafimmo et à l'exclusion de toute soultte. Les actions nouvelles à émettre participeront aux résultats complets de l'exercice comptable

2024. La fusion n'aura pas d'effet rétroactif. Toutes les opérations réalisées par Grafimmo à partir du 23 avril 2024 seront considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la Société. Au niveau comptable, les effets financiers de cette disposition seront traités conformément aux normes IFRS applicables.

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.945.235 ce qui représente 61,43 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée 1.945.235 voix soit 100 ,00 %, 0 abstention et 0 voix contre.

L'administrateur unique de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

2.5.2. Affectation comptable correspondant au transfert de l'intégralité des éléments actifs et passifs du patrimoine de Grafimmo à la Société.

L'Assemblée Générale constate et acte que, par suite de la fusion par absorption de Grafimmo, le capital de la Société sera augmenté à concurrence d'un montant de 843.834,51 EUR et la rubrique de prime d'émission sera augmentée à concurrence d'un montant de 10.239.465,01 EUR.

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève 1.945.235 ce qui représente 61,43 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par 1.945.235 voix soit 100 ,00 %, 0 abstention et 0 voix contre.

L'administrateur unique de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

2.6. **CONSTATATION DE LA REALISATION DEFINITIVE DE LA FUSION ET DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL**

Compte tenu du vote par l'Assemblée Générale de la société à absorber Grafimmo, qui s'est tenue le 17 avril 2024 à 11h16 heures, de décisions concordantes relatives à sa fusion par absorption par la Société, l'Assemblée Générale constate et acte

la réalisation définitive de la fusion et de l'augmentation de capital qui en résulte.

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.945.235 ce qui représente 61,43 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par 1.945.235 voix soit 100 ,00 %, 0 abstention et 0 voix contre.

L'administrateur unique de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

En conséquence, la fusion est devenue définitive, de sorte que :

- **l'intégralité du patrimoine, activement et passivement, de la SA Grafimmo est transféré à la Société avec effet au 23 avril 2024 ;**
- **la SA Grafimmo est dissoute sans liquidation ;**
- **l'augmentation de capital précitée de la Société est réalisée, en contrepartie de l'attribution du nombre d'actions précité à l'actionnaire unique de la société absorbée.**

2.7. MODIFICATION DES STATUTS

En conséquence de la fusion, l'Assemblée Générale décide de modifier les articles suivants des statuts de la manière indiquée ci-après :

2.7.1. Article 6 (« Capital »)

L'Assemblée Générale décide de remplacer le texte de cet article par le texte suivant :

« Le capital souscrit est fixé à onze millions soixante-deux mille huit cent quatre-vingt-cinq euros et cinquante centimes (11.062.885,50 €). Il est représenté par trois millions cinq cent deux mille huit cent quatre-vingt-deux (3.502.882) actions, sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune $1/3.502.882^{\text{ième}}$ du capital et conférant les mêmes droits et avantages ».

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève 1.945.235 ce qui représente 61,43 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par 1.945.235 voix soit 100 ,00 %, 0 abstention et 0 voix contre.

L'administrateur unique de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

2.7.2. Article 54 (« Historique du capital »)

L'Assemblée Générale décide d'insérer dans cet article un nouveau tiret libellé comme suit :

« Suivant procès-verbal dressé par le notaire Jean-Philippe Magagne, à Charleroi, le 23 avril 2024, l'Assemblée Générale a décidé d'augmenter le capital pour le porter de dix millions deux cent dix-neuf mille cinquante euros et nonante-neuf centimes (10.219.050,99 €) à onze millions soixante-deux mille huit cent quatre-vingt-cinq euros et cinquante centimes (11.062.885,50 €), dans le cadre de la fusion par absorption par la Société de la SA Grafimmo ».

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.945.235 ce qui représente 61,43 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par 1.945.235 voix soit 100 ,00 %, 0 abstention et 0 voix contre.

L'administrateur unique de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

TROISIEME RESOLUTION
AUTORISATIONS RELATIVES AU CAPITAL
AUTORISE

- 3.1. **DECISION (I) DE RENOUELER L'AUTORISATION ACCORDEE A L'ADMINISTRATEUR UNIQUE D'AUGMENTER LE CAPITAL DANS LE CADRE DES ARTICLES 7:198 ET SUIVANTS DU CODE DES SOCIETES ET DES ASSOCIATIONS ET DES ASSOCIATIONS (« CSA ») ET (II) DE RENOUELER L'AUTORISATION ACCORDEE A L'ADMINISTRATEUR UNIQUE D'AUGMENTER LE CAPITAL DANS LE CADRE DE L'ARTICLE 7:202 DU CSA.**

3.1.1. L'Assemblée générale prend connaissance du rapport spécial établi par l'administrateur unique de la Société conformément à l'article 7:199, alinéa 2 du CSA.

L'Assemblée Générale dispense le notaire de donner lecture de ce rapport, les actionnaires présents ou représentés reconnaissant avoir reçu un exemplaire de ces rapports ou en avoir pu prendre connaissance.

Un exemplaire de ce rapport sera déposé, en même temps qu'une expédition du présent procès-verbal, au greffe du tribunal de l'entreprise compétent.

3.1.2. Suppression de l'autorisation conférée à l'administrateur unique le 10 septembre 2021 d'augmenter le capital dans le cadre de l'article 7:198 du CSA suivant procès-verbal publié aux Annexes du Moniteur belge le 30 septembre 2021, sous le numéro 21116602.

Sous la condition suspensive de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la nouvelle autorisation à accorder par l'Assemblée Générale extraordinaire du 23 avril 2024 à l'administrateur unique d'augmenter le capital de la Société dans le cadre de l'article 7:198 du CSA, l'Assemblée générale décide, de supprimer purement et simplement l'autorisation conférée à l'administrateur unique par l'Assemblée Générale extraordinaire du 10 septembre 2021, suivant procès-verbal publié aux Annexes du Moniteur belge le 30 septembre 2021, sous le numéro 21116602. Cette proposition implique l'annulation du solde inutilisé du capital autorisé existant à la date de publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée Générale extraordinaire, sous la même condition suspensive.

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève 1.945.235 ce qui représente 61,43 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par 1.945.235 voix soit 100 ,00 %, 0 abstention et 0 voix contre.

L'administrateur unique de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

3.1.3. Suppression de l'autorisation conférée à l'administrateur unique le 10 septembre 2021 d'augmenter le capital dans le cadre de l'article 7:202 du CSA, suivant procès-verbal publié

aux Annexes du Moniteur belge le 30 septembre 2021, sous le numéro 21116602.

Sous la condition suspensive de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la nouvelle autorisation à accorder par l'Assemblée Générale extraordinaire du 23 avril 2024 à l'administrateur unique d'augmenter le capital de la Société dans le cadre de l'article 7:202 du CSA, l'Assemblée générale décide de supprimer purement et simplement l'autorisation conférée à l'administrateur unique le 10 septembre 2021 d'augmenter le capital de la Société en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la Société, suivant procès-verbal publié aux Annexes du Moniteur belge du 30 septembre 2021, sous le numéro 21116602. Cette proposition implique l'annulation du solde inutilisé du capital autorisé existant à la date de publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée Générale extraordinaire, sous la même condition suspensive.

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.945.235 ce qui représente 61,43 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par 1.945.235 voix soit 100,00 %, 0 abstention et 0 voix contre.

L'administrateur unique de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

3.1.4. Décision de renouveler l'autorisation accordée à l'administrateur unique d'augmenter le capital dans le cadre de l'article 7:198 et suivants du CSA.

L'Assemblée générale décide d'accorder à l'administrateur unique une nouvelle autorisation d'augmenter le capital en application des articles 7:198 et suivants du CSA, en une ou plusieurs fois, suivant les mêmes termes et modalités que celles accordées lors de l'autorisation conférée à l'administrateur unique par l'Assemblée Générale extraordinaire du 10 septembre 2021, à concurrence d'un montant maximum égal au montant du capital de la Société après le vote sur les fusions par absorption par la Société des sociétés Le Beau Bien et Grafimmo, soit un montant égal à 11.062.885,50 EUR. Cette résolution prendra effet à la date de publication aux Annexes du

Moniteur belge du procès-verbal constatant son adoption et vaudra pour une durée de cinq (5) ans.

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.945.235 ce qui représente 61,43 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par 1.842.180 voix soit 94,70 %, 0 abstention et 103.055 voix contre.

L'administrateur unique de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

3.1.5. Décision de renouveler l'autorisation accordée à l'administrateur unique d'augmenter le capital dans le cadre de l'article 7:202 du CSA.

L'Assemblée générale décide d'accorder à l'administrateur unique une nouvelle autorisation de procéder à des augmentations de capital conformément à l'article 7:202 du CSA, après réception de la communication faite par la FSMA selon laquelle elle a été saisie d'un avis d'offre publique d'acquisition la visant et jusqu'à la clôture de l'offre, suivant les mêmes termes et modalités que celles accordées lors de l'autorisation conférée à l'administrateur unique par l'Assemblée Générale extraordinaire du 10 septembre 2021, cette résolution devant prendre effet à la date de son adoption et valoir pour une durée de trois (3) ans.

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.945.235 ce qui représente 61,43 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par 1.842.180 voix soit 94,70 %, 0 abstention et 103.055 voix contre.

L'administrateur unique de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

3.1.6. Décision de modifier l'article 7 des statuts de la Société pour tenir compte des résolutions qui précèdent.

L'Assemblée générale décide de remplacer le point 1 de l'article 7 (« Capital autorisé ») des statuts par le texte suivant (les autres dispositions de l'article 7 restant inchangées) :

« 7.1. L'administrateur unique est autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum égal à onze millions soixante-deux mille huit cent quatre-vingt-cinq euros et cinquante centimes (11.062.885,50 €) hors primes d'émission, aux dates, conditions et modalités à fixer par lui, conformément aux dispositions légales applicables.

Le droit de préférence peut être limité ou supprimé, le cas échéant en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées autres que les membres du personnel, conformément à l'article 9 des statuts.

Dans les mêmes conditions, l'administrateur unique est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une période de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 23 avril 2024.

L'administrateur unique est expressément habilité à procéder à des augmentations de capital en limitant ou en supprimant le droit de préférence des actionnaires après réception de la communication faite par la FSMA selon laquelle elle a été saisie d'un avis d'offre publique d'acquisition la visant et jusqu'à la clôture de l'offre, pour autant que: 1) les actions émises lors de ladite augmentation du capital soient complètement libérées dès leur émission; 2) le prix d'émission de ces actions ne soit pas inférieur au prix de l'offre; et 3) le nombre d'actions, émises lors de ladite augmentation du capital, n'excède pas 10% des titres. Cette autorisation est conférée pour une période de trois (3) ans à dater de la décision de l'Assemblée Générale du 23 avril 2024.

Les augmentations de capital réalisées par l'administrateur unique en vertu de la susdite habilitation s'imputeront sur le capital restant utilisable au sens du présent article.

Ces autorisations peuvent être renouvelées conformément aux prescriptions légales en la matière. »

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.945.235 ce qui représente 61,43 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par 1.842.180 voix soit 94,70 %, 0 abstention et 103.055 voix contre.

L'administrateur unique de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

QUATRIEME RESOLUTION
AUTORISATIONS RELATIVES A L'ACQUISITION,
PRISE EN GAGE ET ALIENATION D' ACTIONS
PROPRES

4.1. DECISION DE RENOUELER LES AUTORISATIONS ACCORDEES A L'ADMINISTRATEUR UNIQUE (I) D'ACQUERIR ET DE PRENDRE EN GAGE DES ACTIONS PROPRES, ET (II) D'ACQUERIR DES ACTIONS PROPRES SANS DECISION PREALABLE DE L'ASSEMBLEE GENERALE, LORSQUE CETTE ACQUISITION EST NECESSAIRE POUR EVITER A LA SOCIETE UN DOMMAGE GRAVE ET IMMINENT

4.1.1. Suppression de l'autorisation conférée à l'administrateur unique le 10 septembre 2021 d'acquérir et de prendre en gage des actions propres.

Sous la condition suspensive de la publication aux Annexes du Moniteur belge des nouvelles autorisations à accorder par l'Assemblée Générale extraordinaire du 23 avril 2024 à l'administrateur unique d'acquérir et de prendre en gage des actions propres, l'Assemblée Générale décide de supprimer purement et simplement l'autorisation conférée à l'administrateur unique par l'Assemblée Générale extraordinaire du 10 septembre 2021, suivant procès-verbal publié aux Annexes du Moniteur belge du 30 septembre 2021, sous le numéro 21116602.

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.945.235 ce qui représente 61,43 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par 1.945.235 voix soit 100 ,00 %, 0 abstention et 0 voix contre.

L'administrateur unique de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

4.1.2. Suppression de l'autorisation conférée à l'administrateur unique le 10 septembre 2021 d'acquérir des actions propres en cas de dommage grave et imminent.

Sous la condition suspensive de la publication aux Annexes du Moniteur belge des nouvelles autorisations à accorder par l'Assemblée Générale extraordinaire du 23 avril 2024 à l'administrateur unique d'acquérir des actions propres pour éviter à la Société un dommage grave et imminent, l'Assemblée Générale décide de supprimer purement et simplement l'autorisation conférée à l'administrateur unique par l'Assemblée Générale extraordinaire du 10 septembre 2021, suivant procès-verbal publié aux Annexes du Moniteur belge du 30 septembre 2021, sous le numéro 21116602, d'acquérir des actions propres sans décision préalable de l'Assemblée Générale, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent.

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.945.235 ce qui représente 61,43 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par 1.945.235 voix soit 100 ,00 %, 0 abstention et 0 voix contre.

L'administrateur unique de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

4.1.3. Décision de renouveler l'autorisation accordée à l'administrateur unique d'acquérir et de prendre en gage des actions propres.

L'Assemblée Générale décide de renouveler, conformément aux articles 7:215, § 1er, al. 2 et 7:226 du CSA, pour une période de cinq (5) ans à compter de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision de l'Assemblée Générale extraordinaire du 23 avril 2024, à l'administrateur unique une autorisation d'acquérir et de prendre en gage (même hors Bourse) pour compte de la Société à un prix unitaire qui ne peut pas être inférieur à 85% et supérieur à 115% du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage), sans que la Société ne puisse à aucun moment détenir plus de 20% du total des actions émises.

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.945.235 ce qui représente 61,43 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par 1.842.180 voix soit 94,70 %, 0 abstention et 103.055 voix contre.

L'administrateur unique de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

- 4.1.4. Décision de renouveler l'autorisation accordée à l'administrateur unique d'acquérir des actions propres sans décision préalable de l'Assemblée Générale, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent.

L'Assemblée Générale décide de renouveler, conformément à l'article 7:215, § 1er, al. 4 du CSA, pour un période de trois (3) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision de l'Assemblée Générale extraordinaire du 23 avril 2024, l'autorisation accordée à l'administrateur unique, d'acquérir des actions propres sans décision préalable de l'Assemblée Générale, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent.

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.945.235 ce qui représente 61,43 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par 1.842.180 voix soit 94,70 %, 0 abstention et 103.055 voix contre.

L'administrateur unique de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

- 4.1.5. Décision de modifier l'article 12 des statuts de la Société pour tenir compte des résolutions qui précèdent.

L'Assemblée générale décide de **remplacer systématiquement, à l'article 12 des statuts de la Société** (« Acquisition, prise en gage et aliénation par la Société de ses propres actions »), **la date du 10 septembre 2021 par la date du 23 avril 2024**, cet article restant pour le surplus inchangé.

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.945.235 ce qui représente 61,43 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par 1.842.180 voix soit 94,70 %, 0 abstention et 103.055 voix contre.

L'administrateur unique de la Société a marqué son accord sur cette résolution.

CINQUIEME RESOLUTION
DÉLÉGATION DE POUVOIRS EN VUE D'EXÉCUTER
LES DÉCISIONS PRISES

5.1. DÉLÉGATION DE POUVOIRS EN VUE D'EXÉCUTER LES DÉCISIONS PRISES

L'Assemblée générale décide de conférer à deux administrateurs du conseil d'administration de l'administrateur unique, agissant conjointement, tous pouvoirs d'exécution des décisions prises, avec faculté de délégation :

Notamment tous pouvoirs de, pour eux, en leur nom et au nom des actionnaires qu'ils représentent et éventuellement au nom des sociétés absorbées et absorbante, approuver et participer à tous actes rectificatifs ou complémentaires relativement aux fusions ou à la description des biens immeubles apportés et aux clauses afférentes à ces biens immeubles, au cas où certaines erreurs matérielles, omissions ou imprécisions seraient constatées à ce sujet, ainsi que pour accomplir les formalités auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises, le cas échéant, auprès de l'administration de la T.V.A.

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève à 1.945.235 ce qui représente 61,43 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par 1.945.235 voix soit 100 ,00 %, 0 abstention et 0 voix contre.

5.2. DELEGATIONS DE POUVOIRS AU NOTAIRE

L'Assemblée générale décide de conférer au Notaire soussigné, tous pouvoirs aux fins d'assurer le dépôt et la publication du présent acte, la coordination des statuts suite aux décisions prises et l'accomplissement des formalités de publicité prévues à l'article 12:14 du CSA.

Le nombre total d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés correspond au nombre total de votes valablement exprimés et s'élève 1.945.235 ce qui représente 61,43 % (arrondis) du capital de la Société.

La résolution est adoptée par 1.945.235 voix soit 100 ,00 %, 0 abstention et 0 voix contre.

6. DIVERS

Néant

DECLARATIONS FISCALES

A/ Le Président déclare que les présentes fusions par absorption 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, comme le prévoit dans la présente situation l'article 211, §1^{er}, alinéa 6, du Code des Impôts sur les Revenus 1992, lesdites fusions par absorption ne bénéficieront pas du régime de neutralité fiscale prévu par l'article 211, §1^{er}, alinéa 1, du Code des Impôts sur les Revenus 1992 dès lors que la société absorbante est une société immobilière réglementée et que les sociétés absorbées ne le sont pas.

B/ Le Président déclare que la valeur des droits sociaux attribués en rémunération de l'apport effectué n'excède pas la valeur nette de cet apport.

CONTROLE DE LEGALITE

Le notaire, après vérification, atteste l'existence et la légalité, tant interne qu'externe, des actes et formalités incombant à la présente Société dans le cadre des fusions.

IDENTITE

Le notaire certifie l'identité des parties au vu de la carte d'identité ou du passeport.

C L O T U R E

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 17h33.

Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à 100,00 €.

DE TOUT QUOI, le notaire a dressé le présent procès-verbal.

Lieu et date que dessus.

Les parties ont déclaré avoir pris connaissance du projet d'acte dans un délai suffisant et, de leur accord, nous avons procédé à un commentaire et à une lecture partielle de l'acte, conformément à la loi.

Le président, le secrétaire, les scrutateurs ainsi que les actionnaires qui le souhaitent signent avec le notaire.

Déposé en même temps une expédition de l'acte du 23 avril 2024, les rapports de l'organe d'administration établis conformément à l'article 12:25 du CSA, les rapports du Commissaire établis conformément à l'article 12:26 du CSA et le rapport de l'organe d'administration établi conformément à l'article 7:199, alinéa 2 du CSA.