

Volet B

**Copie à publier aux annexes au Moniteur belge
après dépôt de l'acte au greffe**Réservé
au
Moniteur
belge***23071622***

TRIBUNAL DE L'ENTREPRISE

17 MAI 2023DU BRUXELLES
DU GREFFE DE WALLONN° d'entreprise : **0778 977 997**

Nom

(en entier) : **IMMOSTEF BELGIQUE**

(en abrégé) :

Forme légale : **Société anonyme**Adresse complète du siège : **Avenue Zénobe Gramme 23, B-1480 Tubize****Objet de l'acte : Dépôt d'un projet de scission partielle par absorption.**

PROJET DE SCISSION PARTIELLE PAR ABSORPTION ÉTABLI CONFORMÉMENT AUX ARTICLES 12:8, 1° JUNCTO 12:59 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS DU 16 MAI 2023.

1 EXPOSÉ PRÉALABLE

1.1 La Société Scindée et la Société Bénéficiaire (ensemble, les Sociétés Participant à la Scission, et chacune d'elles, une Société Participant à la Scission) sont des sociétés liées au sein du groupe STEF (le Groupe).

1.2 Dans le cadre de la centralisation du parc immobilier belge du Groupe au sein de la Société Bénéficiaire, les Sociétés Participant à la Scission souhaitent procéder à une opération assimilée à la scission par absorption conformément aux articles 12:8, 1° juncto 12:59 du Code des sociétés et des associations (le CSA), par laquelle la Société Scindée transférerait, sans dissolution, à la Société Bénéficiaire tous les actifs et passifs relatifs à son activité immobilière (l'Activité Transférée) tels que décrits en Annexe (le Patrimoine Transféré), moyennant l'attribution d'actions de la Société Bénéficiaire aux actionnaires de la Société Scindée (la Scission Partielle).

1.3 La Scission Partielle permettrait :

(a) de rationaliser la détention des actifs immobiliers, d'en professionnaliser la gestion et de développer une vision à long terme des besoins immobiliers du Groupe ;

(b) de séparer le patrimoine immobilier des aléas de l'activité opérationnelle de la Société Scindée ;

(c) au management de la Société Scindée de se focaliser sur ses activités opérationnelles ;

(d) de lier les incitants financiers du management de la Société Scindée aux seuls résultats opérationnels, sans être influencés par son résultat immobilier ;

(e) de lier les incitants financiers spécifiquement dédiés au pôle « immobilier » pour les employés du Groupe faisant parti dudit pôle.

1.4 Les organes d'administration des Sociétés Participant à la Scission ont adopté conjointement le présent projet de Scission Partielle (le Projet de Scission) avec l'intention de le soumettre à l'approbation des assemblées générales extraordinaires (les AGE(s)) des Sociétés Participant à la Scission à l'issue de la période d'attente prévue à l'article 12:59, troisième alinéa du CSA.

2 IDENTIFICATION JURIDIQUE DES SOCIÉTÉS PARTICIPANT A LA SCISSION**2.1 Société Scindée**

(a) Dénomination : STEF LOGISTICS COURCELLES ;

(b) Forme légale : société anonyme ;

(c) Siège : rue de Hainaut (CO) 40, 6180 Courcelles ;

(d) Numéro d'entreprise : 0460.804.735 ;

(e) Registre des personnes morales : Hainaut (division Charleroi) ;

(f) Objet (article 3 des statuts) :

« La société a pour objet en tous lieux :

L'organisation et l'exploitation de tous magasins généraux et tous services d'entrepôts libres, frigorifiques ou non, de toutes marchandises et de tous biens mobiliers quelconques, notamment toutes manutentions, généralement toutes prestations de services de plate-forme de logistique, groupage, dégroupage, gestion de stocks, collecte de fret, transit de toutes marchandises sous température dirigée ou autrement.

L'activité de commissionnaire de transports, d'entrepreneur de transports routiers, service de transports publics de marchandises, de commissionnaire agréé en douane, la location de véhicules de transports routiers

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 01/06/2023 - Annexes du Moniteur belge

Mentionner sur la dernière page du Volet B : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers
Au verso : Nom et signature (pas applicable aux actes de type « Mention »).

et l'entreprise générale en tous pays des transports et camionnages de toute nature, sous toutes formes et par tous moyens, par voies ferroviaires, routières, fluviales, maritimes et aériennes, ainsi que toutes opérations se rattachant directement ou indirectement aux activités précitées.

L'acquisition, la location, l'organisation, l'exploitation sous toutes formes et par tous moyens, de tous immeubles, de tous fonds de commerce, en particulier de garages, bureaux et agences, notamment l'achat, la location sous toutes ses formes, la vente, la construction de tous entrepôts, plates-formes, matériels de transports et généralement de tous matériels industriels ou commerciaux comportant ou non des aménagements frigorifiques.

L'étude, la réalisation de tous logiciels et systèmes informatiques, et généralement toutes études d'ingénierie pour la conception, l'appel d'offres, le transfert de savoir-faire, la réalisation, la livraison, la prise en location de tous entrepôts, aménagements, installations, véhicules de transport, équipements frigorifiques et de manutention, l'activité d'atelier de réparation pour tous types de véhicules, et plus généralement, toutes prestations relatives à l'entretien et réparation de véhicules routiers.

L'industrie et le commerce de tous produits alimentaires et de tous produits d'emballage et manutention.

La participation de la société par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés, créées ou à créer, pouvant se rattacher à son objet, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports de commandite, de souscription ou d'achat de titres ou de droits sociaux, de fusion, d'alliance ou d'association en participation ou autrement.

Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet et à tous objets similaires ou connexes. »

2.2 Société Bénéficiaire

(a) Dénomination : IMMOSTEF BELGIQUE ;

(b) Forme légale : société anonyme ;

(c) Siège : avenue Zénobe Gramme 23, 1480 Tubize ;

(d) Numéro d'entreprise : 0778.977.997 ;

(e) Registre des personnes morales : Brabant wallon ;

(f) Objet (article 3 des statuts) :

« La société a pour objet tant en Belgique qu'à l'étranger, pour son propre compte ou pour le compte de tiers, ou en collaboration avec ceux-ci :

☐ L'acquisition et la vente avant ou après leur achèvement de tous terrains, droits immobiliers comprenant des droits à construire, entrepôts et usines frigorifiques, bureaux et autres.

☐ La construction, sur ces derniers, de tous immeubles, de toutes destinations et usages.

☐ La rénovation, l'aménagement, le développement et la transformation de tous immeubles.

☐ La gestion immobilière comprenant la location et la prise à bail de tous terrains, immeubles ou droits immobiliers de toute nature et ainsi que leur exploitation.

☐ Toutes opérations industrielles et commerciales relatives à l'entreposage frigorifique et notamment le conditionnement, l'ingénierie, la maîtrise d'œuvre pour la construction d'entrepôt, plate-forme logistique, conditionnement, distribution, transport et bureaux...

☐ La prise d'intérêts et de participations sous quelque forme que ce soit dans toute société, entité et entreprise et toutes transactions sur fonds de commerce.

☐ Et généralement, toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement audit objet ou pouvant en faciliter l'extension ou le développement.

La société peut consentir ou recevoir toutes sûretés réelles (notamment des hypothèques) ou personnelles. Elle peut, exclusivement en son propre nom et pour son propre compte, contracter des emprunts et consentir des prêts, crédits et financements. »

3 RAPPORT D'ÉCHANGE ET ÉMISSION DE NOUVELLES ACTIONS PAR LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE

3.1 Le nombre de nouvelles actions à émettre par la Société Bénéficiaire sera déterminé selon la formule suivante :

$$VAPT/VSB \times NASB = NA$$

• VAPT = valeur du Patrimoine Transféré, déterminée sur la base de la valeur vénale des actifs et passifs transférés déterminée, pour les biens immobiliers, sur la base d'une valeur d'expertise et, pour les autres éléments d'actifs de passifs, sur la base de leur valeur nette comptable au 30 juin 2023 ;

• VSB = valeur de la Société Bénéficiaire. S'agissant d'une société récemment créée et sans activité à ce jour, cette valeur correspondra au montant du capital de la Société Bénéficiaire avant la Scission Partielle (actuellement : 61.500 €) ;

• NASB = nombre d'actions de la Société Bénéficiaire avant la Scission Partielle (actuellement : 61.500) ; et

• NA = nombre de nouvelles actions à émettre par la Société Bénéficiaire dans le cadre de la Scission Partielle.

Si le calcul du nombre de nouvelles actions à émettre n'aboutit pas à un nombre entier, le nombre de nouvelles actions sera arrondi au premier nombre entier inférieur.

3.2 Toutes les actions nouvellement émises seront des actions nominatives, sans valeur nominale, et jouiront des mêmes droits et avantages que les actions existantes de la Société Bénéficiaire. Les actions nouvellement

émises conféreront à leur propriétaire le droit de participer aux bénéfices à partir de la date de leur émission. Aucune modalité ou condition particulière ne sera prévue à cet égard.

3.3 Toutes les nouvelles actions à émettre par la Société Bénéficiaire seront attribuées aux actionnaires de la Société Scindée, proportionnellement au nombre d'actions de la Société Scindée dont ils seront propriétaires à la date des AGEs.

3.4 L'attribution des actions nouvellement émises aux actionnaires sera inscrite dans le registre des actions de la Société Bénéficiaire.

3.5 L'apport du Patrimoine Transféré à la Société Bénéficiaire sera exclusivement rémunéré par l'émission de nouvelles actions. Il n'y aura pas de soulte complémentaire en espèces dans le cadre de la Scission Partielle.

4 DATE DE PRISE D'EFFET

4.1 Du point de vue juridique, la Scission Partielle prendra effet le 1 juillet 2023 à 00h00 (la Date de Prise d'Effet Juridique), après que les AGEs des Sociétés Participant à la Scission ont approuvé la Scission Partielle conformément à l'article 12:69, deuxième alinéa du CSA.

4.2 Du point de vue comptable et de l'impôt sur les revenus, les opérations de la Société Scindée relatives au Patrimoine Transféré seront considérées comme ayant été accomplies pour le compte de la Société Bénéficiaires à partir de la Date de Prise d'Effet Juridique.

5 DROITS ET AVANTAGES PARTICULIERS

5.1 Droits accordés aux actionnaires ayant des droits spéciaux et aux titulaires d'autres titres

5.1.1 Toutes les actions de la Société Scindée sont identiques et confèrent les mêmes droits à leur propriétaire. En outre, il n'y a pas de titulaires d'autres titres.

5.1.2 Aucun droit ou aucune mesure particulière n'est dès lors prévu.

5.2 Emoluments attribués au commissaire pour la rédaction de son rapport

5.2.1 Il est proposé aux actionnaires des Sociétés Participant à la Scission de renoncer à l'obligation d'établir des rapports relatifs à la Scission Partielle conformément à l'article 12:65 du CSA, à la suite de quoi (a) aucun rapport spécial mentionné à l'article 12:62 du CSA ne serait requis et (b) un rapport spécial du commissaire serait établi pour la Société Bénéficiaire sur l'apport en nature résultant de la Scission Partielle conformément aux articles 7:179, §1, deuxième alinéa et 7:197, §1, deuxième alinéa du CSA.

5.2.2 Pour cette mission, les émoluments attribués au commissaire de la Société Bénéficiaire, à savoir Mazars Bedrijfsrevisoren – Réviseurs d'Entreprises SPRL, dont le siège est sis Manhattan Office Tower, avenue du Boulevard 21 boîte 18, 1210 Saint-Josse-ten-Noode représentée par Monsieur Xavier Doyen, s'élèvent à 5.000 EUR.

5.3 Avantages particuliers attribués aux administrateurs des Sociétés Participant à la Scission

Aucun avantage particulier n'est attribué aux administrateurs des Sociétés Participant à la Scission.

6 DESCRIPTION ET ATTRIBUTION DU PATRIMOINE TRANSFÉRÉ

6.1 La Scission Partielle vise à apporter tous les actifs et passifs relatifs à l'Activité Transférée à la Société Bénéficiaire. Le Patrimoine Transféré est décrit plus en détail en Annexe du présent Projet de Scission.

6.2 Dans l'hypothèse où le présent Projet de Scission ou les procès-verbaux des AGEs ne préciserai(en)t pas explicitement l'attribution de certains actifs et/ou passifs à la Société Bénéficiaire, ces actifs et/ou passifs seront conservés par la Société Scindée, à moins qu'ils ne soient exclusivement liés à l'Activité Transférée et/ou au Patrimoine Transféré ou que les Sociétés Participant à la Scission n'en décident autrement.

7 RÉGIME FISCAL

7.1 Du point de vue de l'impôt des sociétés, il est prévu de procéder à la Scission Partielle sous le régime de la neutralité fiscale, conformément à l'article 211, §1 du Code des impôts sur les revenus.

7.2 Du point de vue de la TVA, la Scission Partielle sera réalisée entre des sociétés membres d'une même unité TVA. Partant, le transfert du patrimoine résultant de la Scission Partielle tombe en dehors du champ d'application de la TVA et ne donnera donc pas lieu à une révision de la TVA supportée sur le patrimoine transféré.

7.3 Par ailleurs, aucun droit d'enregistrement ne sera dû en vertu des articles 115 et 115bis du Code des droits d'enregistrement.

8 DÉPÔT – PROCURATION

8.1 Le présent Projet de Scission sera (i) déposé aux greffes des tribunaux de l'entreprise compétents par les Sociétés Participant à la Scission au moins six semaines avant la date à laquelle les AGEs se prononceront sur la Scission Partielle envisagée, et (ii) publié aux Annexes du Moniteur belge conformément à l'article 12:59 du CSA.

8.2 Les Sociétés Participant à la Scission octroient par la présente une procuration spéciale à Johan Lagae, Els Bruls et/ou tout autre avocat ou employé du cabinet d'avocats Loyens & Loeff Advocaten-Avocats SCRL, élisant domicile avenue de Tervueren 2, 1040 Bruxelles, chacun agissant individuellement et avec pouvoir de substitution, aux fins d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publication nécessaires ou utiles en lien avec ce Projet de Scission, en ce compris la préparation et la signature de tout document ou formulaire (de publication) requis, et le dépôt de tels documents et formulaires auprès des greffes des tribunaux de l'entreprise compétents.

Fait le 16 mai 2023, en quatre (4) exemplaires originaux, dont deux (2) seront déposés au greffe du tribunal de l'entreprise du Brabant wallon, tandis que les deux (2) autres seront conservés dans les registres respectifs des Sociétés Participant à la Scission.

ANNEXE

DESCRIPTION DU PATRIMOINE TRANSFÉRÉ

1 GÉNÉRAL

Les éléments décrits ci-dessous constituent une liste non exhaustive des éléments composant le Patrimoine Transféré et sont énumérés afin d'éviter toute discussion potentielle concernant la répartition de ces éléments.

2 BIENS IMMOBILIERS

Le Patrimoine Transféré comprend le bien immobilier suivant : commune de Courcelles (deuxième division) : un entrepôt et une cabine électrique sur et avec terrain - dénommés ensemble « le bien (vendu) » -, sis rue du Hainaut, 40, l'ensemble cadastré (à l'état de terrain) suivant titre section A partie des numéros 114 D 3, 114 E 3, 127 D, 131 E, 114 H 2 et 131/02 B pour une superficie de 2 hectares 66 ares 88 centiares, cadastrés suivant extrait de matrice cadastrale récent section A numéro 114 R 3 (cabine électrique) pour une contenance de 1 are et numéro 114 P 3 (entrepôt) pour une contenance de 2 hectares 66 ares 5 centiares, soit une contenance totale de 2 hectares 67 ares 5 centiares.

3 CONTRATS

3.1 Le Patrimoine Transféré comprend, de manière générale, tous les contrats qui se rapportent exclusivement à l'Activité Transférée ainsi que les créances et dettes afférentes à ces contrats, en particulier :

Intitulé du contrat	Objet du contrat	Cocontractant	Date du contrat
	Porte coupe feu	'B05751_ADS_GHIS LENGHIËN	
	[Convention d'assistance technique et administrative Immostef]		20/12/2018

3.2 Sauf stipulation contraire dans le présent Projet de Scission, les contrats qui ne se rapportent pas exclusivement à l'Activité Transférée ne seront pas transférés à la Société Bénéficiaire, étant entendu que la Société Bénéficiaire et la Société Scindée coopéreront de bonne foi pour scinder ces contrats le cas échéant.

4 INVENTAIRE

Le Patrimoine Transféré comprend tout le stock et l'équipement liés aux Activités Transférées et qui sont la propriété de la Société Scindée, en particulier :

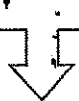
Référence	Description	Année
-----------	-------------	-------

144	Entrepôt-terrain	1999
145	Terrain 144G	2004
224	M/ revêtement asphaltique	2012
267	D/ chanfrein et egouttage	2014
271	M/ dalle de béton face aux pompes	2014
281	D/ cloture autour des groupes frigorifiq	2015
317	D/ réalisation casse vitesse enrobé	2017
411	D/ terrasse conduite alimentation eau	2019
412	M/ refection tuyauterie alimentation eau	2019
435	D/ dalle béton conteneur parking	2020
445	M/ casse vitesse entrée site	2020
479	D/dalle béton pompes + accès pompiers	2021
5	Entrepôt	1999
6	Entrepôt	1999
7	Entrepôt	1999
8	Entrepôt	1999
9	Entrepôt	1999
10	Entrepôt	1999
11	Entrepôt	1999
12	Entrepôt	1999
13	Entrepôt	1999
14	Entrepôt	1999
15	Entrepôt	1999
16	Entrepôt	1999
146	Abri fumeurs	2007
274	D/ Droit enregistrements entrepot	2014
275	D/ option d'achat bâtiment	2014
347	D/ Porte à Cabine	2017
372	M/ peinture Hall, entrée, vestiaire bureaux	2018
409	D/ rep instal elec+plans TGBT bur.+ stat	2019
468	D/ 2 murs coupe feu archives/Cora	2021
514	M/ 5 SAS de quai	2022
19	Rack de stockage	1999

20	Rack de stockage	1999
22	Rack de stockage	2000
42	Station service	1999
46	Zone Vidange - CE	2001
47	Zone Vidange - CE	2001
50	Zone Vidange - CE	2002
51	Pompe cabine HT	2002
52	Porte extérieur	2002
53	Porte petit frigo	2002
55	Potence - renforcement	2004
56	Conformité électrique	2004
57	Déplacements Four Racks	2005
191	D/ Portes coupe feu	2011
192	M/ Alimentation des groupes frigorifique	2011
193	M/ Réalisation d'une dalle en béton	2011
197	M/ Travaux local charge	2011
198	M/ Travaux local charge	2011
199	M/ Travaux local charge	2011
200	D/ Eclairage du local compacteur + extra	2011
201	M/ rempl 6 portes rapides	2011
202	M/ Création d'une cloison local compacteur	2011
204	M/ Rempl 9 clim Bureaux	2012
218	M/ local infirmerie	2012
220	D/ création d'un 2ème local de charge	2012
282	M/ caniveau dans la pièce froide	2014
290	D/ résine revêtement de sol	2015
295	M/ Refection bitume cour	2015
297	M/ 2 sas de quais	2015
350	D/ escalier pour acces 1er etage	2017
351	D/cloisons bureau bas et vestiaires haut	2017
353	D/ travaux réaménagement locaux	2017
356	D/ barre pour double plancher	2017
363	D/ vestiaires personnel 1er étage	2017

364	D/ separation vestiaires femmes	2018
367	D/ aménagement travaux	2018
368	D/ nvu bureaux et vestiaires	2018
369	D/ nvu bureaux et vestiaires	2018
373	D/ mur pr boucher ancien bureau de quai	2018
374	D/ renfort mur pour demonter bur quai	2018
380	M/ peintures sols extérieur	2018
391	D/ démontage bureaux bas	2018
399	D/ montage Racks	2018
406	D/ dalle béton pour Sattion AD blue	2019
414	M/ refection entrée vidange et rampe ext	2019
437	M/ refection dalle station service	2020
438	M/ refection cour par bitume à chaud	2020
451	D/ porte Maviflex	2022
467	D/ 2 échelles de secours à crinoline	2021
504	D/ renfort supl plafond chambres foides	2022
510	D/ 2 sas basculants +porte combles	2022
241	D/ Cloisonnage	2013
189	M/ Rempl des prod de fr+ nouv res frigo	2011
212	M/ Rempl des prod de fr+ nouv res frigo	2010
239	D/ Nouveau refectoire	2014
240	D/ rembarde de sécurités entrepôt	2013
285	D/ Led pour quai	2015
288	D/ Leds	2015
371	D/ finitions travaux bureaux	2018
375	D/ 17 feux portes de quai	2018
381	M/ Rétrofit insta B gpe HK passage R449A	2018
396	D/ Led Pacific ch fruits et pdts frais	2019
431	D/ grille et stop palettes sur racks fra	2019
436	D/ Vitrage anti feu sur 3 portes	2020
446	M/ 2 cables du TGBT à cabane d'entrée	2020
447	M/ tranchée 2 cables du TGBT à cab	2020
453	D/ luminaires Led bureaux	2020

454	M/ disjoncteur général TGBT	2021
455	D/ inverseur de source	2021
473	M/ décollement 17 boîtiers	2021
477	M/cabine haute tension	2021
481	M/ 6 portes de quai	2022
506	M/ raccordement poste HT	2022
511	D/ porte coupe feu	2022
517	M/ spot led intérieur extérieur	2022
542	M/ installation frigorifique	2022
548	D/ Bos électricité	2022
549	D/ BOS mise en place	2023
550	D/ électricité extinction automatique à gaz	2023
211	M/ installations froid	2012
215	M/ aménagement électricité local charge	2012
217	M/ Circuit glycol de la climatisation	2013
227	D/ protections infirmerie+porte secours-entrées	2013
245	M/ Détection système incendie	2014
270	M/ pose de carrelage	2014
284	D/ résine de sol ch marée	2015
286	M/ refecton du réseau RIA en aérien	2015
291	M/ Portillon piéton + plinthe ch marée	2015
339	M/ sas quais	2017
354	D/ Leds	2017
355	M/ électricité bureaux et vestiaires	2017
377	D/ bordures pour arrêt camions	2018
403	M/ serrures du bâtiment	2019
443	M/ clapet cuve diesel + bac de remplissage	2020
457	M/ faux plafond 1er étage	2021
461	M/ déplacement cloisons	2021
515	D/ électricité installation froid	2022
516	M/ 7 portes de quai	2022
543	M/ Extinction automatique à gaz	2023



5 CRÉANCES ET DETTES

Le Patrimoine Transféré comprend tous les droits, créances, réclamations, dettes, obligations, provisions, responsabilités, coûts, charges, de quelque nature ou cause que ce soit, directement ou indirectement liés aux éléments composant le Patrimoine Transféré et/ou à l'Activité Transférée.

6 SURETÉS

Le Patrimoine Transféré comprend, le cas échéant, toutes les sûretés, personnelles ou réelles, existantes ou futures, octroyées ou reçues, relatives aux éléments composant le Patrimoine Transféré et/ou à l'Activité Transférée.

7 LITIGES

Le Patrimoine Transféré comprend, le cas échéant, tous les litiges et réclamations (judiciaires ou non) pendants et futurs relatifs aux éléments composant le Patrimoine Transféré et/ou à l'Activité Transférée.

Signé,

Johan Lagae
Avocat - Mandataire spécial.