

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



25071196

Déposé / Reçu le

28 MAI 2025

**au greffe du tribunal de l'entreprise
francophone de Bruxelles**

N° d'entreprise **0635 634 961**

Nom

(en entier)

CELSIUS BELGIUM

(en abrégé)

Forme légale **société anonyme**

Adresse complète du siège **Avenue Louise 235, 1050 Bruxelles**

Objet de l'acte : Dépôt d'un projet de fusion.

PROJET DE FUSION du 28 mai 2025 établi conformément à l'article 12:50 du Code des sociétés et des associations

1 EXPOSÉ PRÉALABLE

1.1 La Société Absorbante est propriétaire de l'intégralité des actions de la Société Absorbée.

1.2 La Société Absorbante et la Société Absorbée (les Sociétés Appelées à Fusionner) envisagent de procéder à une opération assimilée à la fusion par absorption au sens de l'article 12:7 du Code des sociétés et des associations (le CSA), aux termes de laquelle l'intégralité du patrimoine de la Société Absorbée, activement et passivement, sera transféré par suite d'une dissolution sans liquidation à la Société Absorbante, actionnaire unique de la Société Absorbée (la Fusion).

1.3 La Société Absorbante a été constituée le 18 août 2015, dans le cadre d'une opération large d'acquisition d'un portefeuille de shopping centers situés en Belgique et en France, et du financement de cette acquisition. Le 12 octobre de la même année, les titres de la Société Absorbée ont été apportés à la Société Absorbante, et depuis lors la Société Absorbante a exclusivement une fonction de société holding.

1.4 La Fusion s'inscrit dans le cadre d'une démarche de simplification des structures visant à en optimiser le fonctionnement.

1.5 Conformément à l'article 12:50 du CSA, les conseils d'administration des Sociétés Appelées à Fusionner ont établi conjointement le présent projet de Fusion (le Projet de Fusion), décrivant les conditions et modalités proposées pour la Fusion.

1.6 La Fusion sera soumise à l'approbation des assemblées générales extraordinaires (AGE(s)) des Sociétés Appelées à Fusionner.

2 PRÉSENTATION DES SOCIÉTÉS APPELÉES À FUSIONNER

2.1 Société Absorbante

(a) Dénomination : CELSIUS BELGIUM ;

(b) Forme légale : société anonyme ;

(c) Siège : avenue Louise 235, 1050 Bruxelles ;

(d) Numéro d'entreprise : 0635.634.961 ;

(e) Registre des personnes morales : Bruxelles, division francophone ;

(f) Objet (tel qu'il figure à l'article 3 de ses statuts) :

« La société a pour objet d'effectuer pour compte propre ou celui de tiers, en Belgique ou à l'étranger :

A. la réalisation de toutes les manières qui lui paraîtront les mieux appropriées, toutes opérations immobilières au sens le plus large, en ce compris l'intermédiaire immobilier, la recherche, l'étude et la réalisation de projets immobiliers, mais à l'exclusion du courtage.

Par projets immobiliers il faut entendre, sans que cette énonciation soit limitative, toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à toutes transactions immobilières, notamment :

1. d'achat, vente, échange d'immeubles, achat, constitution ou cession de droits réels immobiliers, mise en location et/ou prise en location de biens immeubles, la promotion immobilière, la vente sur plan, la sous-location, l'entreposage ;

2. de construction, rénovation, transformation ou démolition de biens immeubles. Elle peut mener toutes les études, conclure les financements et réaliser toutes les opérations de démolition, de construction, de rénovation et de mise en valeur des biens immobiliers qu'elle développe ;

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 06/06/2025 - 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 »)

3. de tous montages financiers, commerciaux, promotionnels ou juridiques se rapportant à tous biens immeubles et/ou droits réels immobiliers et de tous projets immobiliers, industriels, commerciaux et financiers.

Elle peut donc notamment acheter, vendre, donner, apporter ou prendre en location tous biens immeubles, conférer ou accepter tous droits réels ou personnels portant sur ces biens, les diviser par lots, accomplir toutes opérations de promotion, prêter tout conseil et toute assistance technique en matière immobilière.

La société peut acquérir, donner ou prendre en leasing, donner ou prendre en location, disposer ou échanger tout droit réel ou personnel, matériel ou équipement, et, de façon générale, se livrer à toute activité commerciale, industrielle ou financière liée directement ou indirectement à son objet, en ce compris toute activité de sous-traitance, la gestion des droits de propriété intellectuelle ou des biens commerciaux ou industriels qui s'y rapportent ; elle peut acquérir un droit réel ou personnel à titre d'investissement, même si celui-ci n'est pas directement ou indirectement lié à l'objet de la société.

La société peut également accomplir toutes opérations de gestion de tout patrimoine immobilier, tant national qu'international et elle a également pour objet la prestation de services et de conseils en gestion générale en matière immobilière.

B. l'acquisition, la souscription, la cession, la vente ou toute autre opération similaire, de toute valeur mobilière, actions ou parts, obligations, warrants, obligations publiques, ou tout autre meuble, en ce compris les droits de propriété intellectuelle.

La société peut collaborer, prendre part, investir ou prendre un intérêt direct ou indirect, de quelque manière que ce soit, dans des sociétés ou associations existantes ou à constituer.

La société peut exercer les fonctions de gérant, administrateur ou liquidateur de sociétés ou d'associations. Elle peut également superviser et diriger de telles sociétés ou associations.

C. La société peut aussi prêter à toute société ou fournir toute garantie ou autre sûreté, même hypothécaire. Elle peut exercer tous mandats d'administrateur ou de gérant ou des fonctions équivalentes.

D. La société peut en outre, dans le sens le plus large, poser tous actes civils, commerciaux, industriels, financiers ou autres, qui se rattachent directement ou indirectement à son objet social ou qui sont de nature à en favoriser le développement, et peut dans ce cadre s'intéresser par tous modes à toutes entreprises ou sociétés.»

2.2 Société Absorbée

(a) Dénomination : CELSIUS WAASLAND ;

(b) Forme légale : société anonyme ;

(c) Siège : avenue Louise 235, 1050 Ixelles ;

(d) Numéro d'entreprise : 0478.701.631 ;

(e) Registre des personnes morales : Bruxelles, division francophone ;

(f) Objet (tel qu'il figure à l'article 3 de ses statuts) :

« La société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger :

- de développer et réaliser des projets dans le sens d'immobilier commercial, en particulier des bureaux, magasins et centre de magasins au profit de propriétaires/utilisateurs et investisseurs, ainsi que d'acquérir, développer, réaliser et aliéner des biens immobiliers, ainsi que de participer aux entreprises engagées dans ce qui précède, de prendre et donner des prêts et des crédits en vue de financer de pareilles choses, de donner des sûretés et des garanties pour les obligations de la société et des tiers, cependant seulement pour des obligations qui ont un rapport direct avec la réalisation de l'objet de la société, et d'agir en tant que conseiller et promoteur, ainsi que tout ce qui a un rapport avec ce qui précède ou est susceptible de le faciliter, excepté l'exploitation d'un bien immobilier pour des tiers, sauf si ceci est fait dans le but de réaliser l'objet comme décrit ci-avant ; d'effectuer des travaux de restauration et de rénovation des immeubles et monuments, de démolir, construire et transformer dans le sens le plus large du terme ;

- d'investir, souscrire, prendre prise ferme, placer, acquérir, vendre et négocier des actions, parts bénéficiaires, parts de participation, obligations, certificats, créances, argents et autres valeurs mobilières, émis par des sociétés belges ou étrangères, qui sont oui ou non des sociétés commerciales, administratiekantoren, institutions et associations, qui sont oui ou non (semi)publiques ;

- l'acquisition de participations dans des sociétés avec un objet similaire ou complémentaire ou dont l'objet est de nature à faciliter la réalisation de son objet social et ce à travers d'un apport en espèces ou en numéraire, d'une fusion, souscription, participation, intervention financière ou autrement et de gérer ces participations, ainsi que l'exercice de fonctions d'administration, de donner des conseils, la gestion et d'autres services à ou en concordance avec les activités menées par la société. Ces services peuvent être livrés à travers des désignations contractuelles ou statutaires et dans la capacité de conseiller externe ou d'organe de la société ;

- l'achat et la vente, l'import et l'export, la vente au gros et au détail de matériaux de construction en tout genre ;

- la promotion et l'entreprise de construction dans le sens le plus large du terme, l'exécution des actes utiles et nécessaires et des actes juridiques en vue de tout faire ce qui est nécessaire pour la construction de bâtiments, entre autres, sans que cette énumération ne soit limitative, la demande de toutes sortes de permis, la négociation avec des entités publiques ou autres, le fait de contacter et contracter avec les architectes et (sous)entrepreneurs, la coordination des travaux confiés à d'autres (sous)entrepreneurs ;

- le contrôle et la gestion générale des projets mentionnés ci-dessus.

L'objet social doit être interprété de la manière la plus extensive, et cette liste est exemplative et n'est en rien limitative.

Cependant, la société ne peut d'aucune manière faire de la gestion de patrimoine ou des conseils en placement tel que défini dans la loi du 6 avril 1995 relative aux statuts des entreprises d'investissement et à leur

contrôle, aux intermédiaires et conseillers en placements et les arrêtés d'exécution pris sur base de cette législation, ou tout autre loi et/ou arrêté royal ultérieur qui remplaceraient cette loi et/ou arrêtés d'exécution. La société ne peut pas non plus s'immiscer dans la gestion d'un bien immobilier en nom et pour compte de tiers.

La société peut, en Belgique comme à l'étranger, en général poser tous les actes commerciaux, industriels, financiers, mobiliers en immobiliers qui sont en rapport direct ou indirecte avec son objet social ou qui sont susceptible d'en faciliter, étendre ou favoriser la réalisation.

Elle peut réaliser son objet social à chaque endroit, de toute manière et selon les modalités qui lui conviennent le mieux.

La société pourra, dans le cadre de sa fonction d'administrateur, liquidateur ou autrement, exercer la direction et le contrôle, et fournir des conseils à des sociétés liées ou à des filiales. Elle pourra, à travers l'apport, reprise, fusion, fonte, scission, absorption, participation, souscription ou de tout autre manière participer aux entreprises, associations et sociétés, existantes ou à constituer, qui ont un objet complémentaire, similaire ou lié, ou qui sont utiles à la réalisation complète ou partielle de ses objectifs.

Elle peut aussi octroyer tous prêts et se porter caution en faveur de ses propres administrateurs et actionnaires, dans les limites prévues par la loi.»

3 DATE DE RÉALISATION ET DATE DE PRISE D'EFFET COMPTABLE

3.1 Du point de vue juridique, la Fusion sera réalisée lorsque seront intervenues les décisions concordantes prises par les AGEs des Sociétés Appelées à Fusionner.

3.2 Du point de vue comptable, les opérations de la Société Absorbée seront considérées comme accomplies pour le compte de la Société Absorbante à partir du 1er juillet 2025.

4 DROITS ATTRIBUÉS PAR LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE QUI ONT DES DROITS SPÉCIAUX ET AUX TITULAIRES DE TITRES AUTRES QUE DES ACTIONS, OU MESURES PROPOSÉES À LEUR ÉGARD

La Société Absorbante est l'actionnaire unique de la Société Absorbée. La Société Absorbée ne compte aucun actionnaire ayant des droits spéciaux et aucun titulaire de titres autres que des actions. Par conséquent, aucun droit ne doit être attribué et aucune mesure ne doit être proposée par la Société Absorbante à cet égard.

5 AVANTAGE PARTICULIER ATTRIBUÉ AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION DES SOCIÉTÉS APPELÉES À FUSIONNER

Aucun avantage particulier n'est attribué aux membres des conseils d'administration des Sociétés Appelées à Fusionner.

6 BIENS IMMOBILIERS

6.1 La Société Absorbée détient la pleine propriété tant sur le terrain que sur les constructions du shopping center Waasland situé Kapelstraat 100, 9100 Sint-Niklaas, identifié au cadastre de Sint-Niklaas, ID 46445D1155/00R000, sous réserve :

(a) du droit de superficie sur le Parking C, accordé à Green4Power pour l'installation d'un carport solaire et de bornes de recharge pour véhicules électriques ;

(b) des commerces intérieurs « Inno », « C&A » et « Delhaize », situé dans le shopping centers et pourvus d'autres identifiants cadastraux.

6.2 La Société Absorbée a accordé une hypothèque et un mandat hypothécaire sur ses droits de propriété.

7 RÉGIME FISCAL

Les conseils d'administration des Sociétés Appelées à Fusionner déclarent que :

(a) La Fusion répond aux exigences prévues aux articles 183bis et 211 du Code des impôts sur les revenus afin de bénéficier du régime de neutralité à l'impôt des sociétés ;

(b) La Fusion n'entraînera pas l'application de droits proportionnels d'enregistrement en Belgique, s'agissant d'un apport d'universalité sous forme de fusion et ce, conformément aux articles 117 §1 et 120, dernier alinéa du Code des droits d'enregistrement ; et

(c) Les Sociétés Appelées à Fusionner sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) et la Fusion répond aux exigences de l'article 11 du Code de la TVA et n'entraînera pas de conséquence en matière de TVA.

La Fusion est réalisée dans le but de restructurer et rationaliser les activités des Sociétés Appelées à Fusionner. La Fusion ne donne pas lieu à des avantages fiscaux, en ce sens que le résultat imposable de la Société Absorbante après Fusion comparé au résultat imposable des Sociétés Appelées à Fusionner avant fusion et en l'absence de fusion devrait rester le même. De plus, (i) aucune des Sociétés Appelées à Fusionner ne dispose de pertes fiscales reportées qui auraient pu être transférées dans le cadre de la Fusion, (ii) la Société Absorbante n'est pas endettée et ne supporte pas de charges d'intérêts qui auraient pu s'imputer sur le résultat de la Société Absorbée et (iii) il n'y a pas de modification, par le fait de la Fusion, du régime des revenus définitivement taxés (régime d'exemption des dividendes), le résultat net de la Société Absorbée pouvant, après fusion, toujours être distribué sous forme de dividende à une société belge, à savoir l'actionnaire de la Société Absorbante, sous les mêmes conditions qu'en cas de distribution de la Société Absorbée à la Société Absorbante.

8 PROCURATION

Les Sociétés Appelées à Fusionner octroient une procuration spéciale à Johan LAGAE, Els BRULS et/ou tout autre avocat ou employé du cabinet d'avocats Loyens & Loeff Advocaten-Avocats SRL, élisant domicile avenue de Tervueren 2, B-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 le présent Projet de Fusion, 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, au nom et pour le compte des Sociétés Appelées à Fusionner.

Fait en quatre (4) exemplaires originaux. Les conseils d'administration des Sociétés Appelées à Fusionner accusent chacun réception de deux (2) exemplaires originaux, dont (i) l'un fera l'objet du dépôt légalement prescrit auprès du greffe du tribunal de l'entreprise compétent et (ii) l'autre sera conservé par la société concernée.

Signé,

Johan Lagae,
Avocat et mandataire spécial.

Déposé en même temps : projet de fusion du 28 mai 2025.