

**Copie à publier aux annexes au Moniteur belge
après dépôt de l'acte au greffe**Réservé
au
Moniteur
belge***21122326***Tribunal de l'Entreprise du Hainaut
- Division Charleroi -**06 OCT. 2021**Greffe
Le GreffierN° d'entreprise : **0440 311 803**

Nom

(en entier) : **ANVIRA INVEST**

(en abrégé) :

Forme légale : **Société anonyme**Adresse complète du siège : **Cours de la Sucrerie, 5 - 7134 PERONNES-LEZ-BINCHE****Objet de l'acte : Projet de scission partielle**

PROJET DE SCISSION PARTIELLE PAR TRANSFERT D'UNE PARTIE DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE ANONYME "ANVIRA INVEST" A UNE SOCIETE EXISTANTE, LA SA "GILUFASADA", CONFORMEMENT AUX ARTICLES 12:8 ET 12 :59 ET SUIVANTS DU CODE DES SOCIETES ET DES ASSOCIATIONS

I. DESCRIPTION DE L'OPERATION

Conformément aux dispositions légales prévues aux articles 12:8 et 12:59 et suivants du Code des Sociétés et des Associations, nous avons l'honneur de vous présenter le projet de scission partielle de la société "ANVIRA INVEST" par transfert d'une partie de son patrimoine à une société existante, la société "GILUFASADA", dont le siège social est établi à 7134 PERONNES-LEZ-BINCHE, Avenue Léopold III 108, immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0446.044.701. L'organe de gestion de la société à scinder s'est réuni ce jour et a décidé d'établir le présent projet de scission partielle et de le soumettre à l'assemblée générale, conformément aux articles 12:59 et suivants du Code des Sociétés et des Associations.

II. MOTIFS DE L'OPERATION

Pour des raisons qui leur sont propres, les 2 blocs familiaux actionnaires de la société "ANVIRA INVEST" ont pris la décision de se séparer et de scinder formellement les deux ensembles immobiliers distincts existants au sein de "ANVIRA INVEST" (« Bloc 5 » et « Bloc 7 »). Ils ont pris la décision de scinder la société "ANVIRA INVEST" afin de pouvoir poursuivre chacun leur activité au sein d'une structure propre. La société "ANVIRA INVEST" subsistera avec un bloc familial d'actionnaires (Bloc A) tandis que la branche d'activité liée au second bloc familial (Bloc B) sera transférée par voie de scission partielle à la société "GILUFASADA".

Nous désirons attirer votre attention sur l'avantage juridique, financier et économique de cette opération qui trouve sa source dans un besoin de séparer la gestion des deux blocs immobiliers (« Bloc 5 » et « Bloc 7 »), d'une part, et d'autre part, de permettre de la sorte une simplification de la structure technique et administrative qui s'en suivra.

La scission partielle envisagée aura pour conséquence que les sociétés concernées pourront mener une existence propre et autonome ; elles pourront développer leurs activités, chacune indépendamment l'une de l'autre, avec leur profil de risque spécifique, selon leurs propres besoins d'investissement et de financement.

La scission permettra notamment une répartition juste, plus transparente des coûts et des rendements, ainsi qu'une gestion administrative et comptable plus efficace.

Il est à noter que l'apport envisagé n'a pas pour objectif d'aliéner les actions des sociétés participant à l'opération de scission.

Enfin, l'opération n'implique pas de déperdition fiscale au niveau de l'impôt des sociétés et l'opération de scission envisagée n'est pas motivée par des raisons fiscales.

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 14/10/2021 - 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 »).

Nous estimons par conséquent que la scission de la société "ANVIRA INVEST" est impérative pour la poursuite sereine des activités liées à chacune des 2 familles actionnaires.

III. IDENTITÉS DES SOCIÉTÉS PARTICIPANT À LA SCISSION PARTIELLE

A. La société scindée partiellement est la SA "ANVIRA INVEST", dont le siège social se situe à 7134 Binche, Cour de la Sucrierie 5.

Cette société est inscrite au Registre des Personnes Morales – Division de Charleroi et à la Banque Carrefour sous le numéro 0440.311.803.

La société a principalement pour objet toutes opérations immobilières, tant en Belgique qu'à l'étranger.

Le capital de la société est de 409.024,32 € et est représenté par 165 actions sans désignation de valeur nominale.

B. La société bénéficiaire existante est la SA "GILUFASADA" dont le siège social est établi à 7134 PERONNES-LEZ-BINCHE, Avenue Léopold III 108

Cette société est inscrite au Registre des Personnes Morales – Division de Charleroi et à la Banque Carrefour sous le numéro 0446.044.701.

La société a principalement pour objet toutes opérations se rapportant directement, ou indirectement, à l'entreprise de construction en général.

Le capital de la société est de 219.385,77 € et est représenté par 8.850 actions.

IV. CALCUL DES VALEURS DES ACTIONS DES SOCIÉTÉS IMPLIQUÉES

La volonté des 2 blocs familiaux actionnaires est de continuer leur activité avec leur ensemble immobilier respectif, mais au sein de deux entités distinctes. Compte tenu du fait que la valeur de ces immeubles a été expertisée, mais que la plus-value latente n'est pas exprimée dans les comptes de la société à scinder, et de surcroît que la répartition aux actionnaires ne sera pas proportionnelle à leurs droits dans le capital de la société à scinder, le critère retenu pour l'évaluation des actions de la société à scinder est l'actif net comptable au 30 juin 2021 pour la société "ANVIRA INVEST" et 31 décembre 2020 pour la société "GILUFASADA".

La valeur de l'actif net de la société est le suivant:

A. L'actif net de la société scindée partiellement (la société "ANVIRA INVEST") arrêté au 30 juin 2021 est de 339.949,94 €. Il est représenté par 165 actions.

B. L'actif net de la société bénéficiaire (la société "GILUFASADA") arrêté au 31/12/2020 est de 213.311 €. Il est représenté par 8.850 actions sans désignation de valeur nominale.

V. DESCRIPTION ET RÉPARTITION PRÉCISES DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE À TRANSFÉRER À LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE ET DES DROITS ET OBLIGATIONS

La scission partielle, comme décrite dans le présent Projet de Scission Partielle, prendra effet sur le plan comptable au 1er juillet 2021 et la valeur nette comptable des apports est dès lors déterminée sur base des comptes au 30 juin 2021 pour ce qui est de la société "ANVIRA INVEST" et 31 décembre 2020 pour ce qui est de la société "GILUFASADA". Cette asymétrie des dates étant sans incidence compte tenu des méthodes d'évaluation retenues, de la répartition non proportionnelle telle qu'envisagée et du sens de la scission (biens immobiliers issus de « ANVIRA INVEST »)

Suite à la scission partielle, la société "ANVIRA INVEST" transfère à la société "GILUFASADA" la branche d'activité liée la gestion de l'ensemble immobilier dit « Bloc 5 ».

Actifs

A) Actifs immobilisés:

Transfert de propriété des biens immeubles et des droits réels immobiliers suivants:

1) VILLE DE BINCHE-HUITIÈME DIVISION-EX PERONNES-LEZ-BINCHE

Dans un immeuble à appartements situé Cour de la Sucrierie, numéro 5, cadastré selon titre Section C, partie des numéros 345/A/3, 346/V, 346/W, 345/T/3 et 345/H/2:

a) AU REZ-DE-CHAUSSEE : le bureau cadastré selon extrait cadastral récent Section C, numéro 0345/H/4/P007 comprenant :

a/ En propriété privative et exclusive : un bureau, un WC- lavabo.

b/ En copropriété et indivision forcée : cent quatorze virgule treize millièmes (114,13/1000èmes).

Repris au cadastre « SUP & P.C. ».

b) AU REZ-DE CHAUSSEE : le studio A4 cadastré selon extrait cadastral récent Section C, numéro 0345/H/4/P0008 comprenant :

a/ En propriété privative et exclusive : Un séjour avec Kichinette, une salle de douche, WC et lavabo.

b/ En copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-un virgule quatre-vingt-sept millièmes (81,87/1000èmes).

Repris au cadastre « REZ/A4 ».

c) AU PREMIER ETAGE : l'appartement B1 cadastré selon extrait cadastral récent Section C, numéro 0345/H/4/P0009 comprenant :

a/ En propriété privative et exclusive : un hall, une cuisine équipée, une salle de bain, un WC, un living-room et trois chambres.

b/ En copropriété et indivision forcée : quatre cent treize virgule treize millièmes (413,13/1000èmes).

Repris au cadastre « Etage/5A7/ ».

d) AU PREMIER ETAGE : L'appartement B2 cadastré selon extrait cadastral récent Section C, numéro 0345/H/4/P0010 comprenant :

a/ En propriété privative et exclusive : un hall, une cuisine équipée, une salle de bain, un WC, un living-room et trois chambres.

b/ En copropriété et indivision forcée : trois cent nonante virgule septante millièmes (390,70/1000èmes).

Repris au cadastre « Etage/5A8/ ».

e) Un entrepôt, sur et avec terrain, situé Cour de la Sucrierie, numéro +5, cadastré selon titre section C, partie des numéros 345/A/3, 346/V, 346/W, 345/T/3 et 345/H/2 et selon extrait cadastral récent Section C, numéro 0345/D/4/P0000 pour une contenance de 26 ares 76 centiares.

f) Un studio numéro 1A comprenant un séjour avec cuisine intégrée, une salle de douche-lavabo-WC et une chambre, cadastré actuellement « maison », situé Cour de la Sucrierie, numéro 5/1A selon titre section C, partie des numéros 345/A/3, 346/V, 346/W, 345/T/3 et 345/H/2 et selon extrait cadastral récent section C, 0345/E/4/P0000 pour une contenance de 44 centiares.

g) Un studio numéro 2A comprenant un séjour avec kichinette, une salle de douche-lavabo-WC, cadastré actuellement « maison », situé Cour de la Sucrierie, numéro 5/2A selon titre section C, partie des numéros 345/A/3, 346/V, 346/W, 345/T/3 et 345/H/2 et selon extrait cadastral récent section C, 0345/F/4/P0000 pour une contenance de 31 centiares.

h) Un studio numéro 3A comprenant un séjour avec kichinette, une salle de douche-lavabo-WC, cadastré actuellement « maison », situé Cour de la Sucrierie, numéro 5/3A selon titre section C, partie des numéros 345/A/3, 346/V, 346/W, 345/T/3 et 345/H/2 et selon extrait cadastral récent section C, 0345/G/4/P0000 pour une contenance de 31 centiares.

i) Un studio numéro 5A comprenant un séjour avec kichinette, une salle de douche-lavabo-WC, cadastré actuellement « maison », situé Cour de la Sucrierie, numéro 5/5A selon titre section C, partie des numéros 345/A/3, 346/V, 346/W, 345/T/3 et 345/H/2 et selon extrait cadastral récent section C, 0345/K/4/P0000 pour une contenance de 38 centiares.

j) Un studio numéro 6A comprenant un séjour avec kichinette, une salle de douche-lavabo-WC, cadastré actuellement « maison », situé Cour de la Sucrierie, numéro 5/6A selon titre section C, partie des numéros 345/A/3, 346/V, 346/W, 345/T/3 et 345/H/2 et selon extrait cadastral récent section C, 0345/L/4/P0000 pour une contenance de 36 centiares.

k) Un terrain situé Cour de la Sucrierie, cadastré section C, d'après titre partie des numéros 345/A/3, 346/V, 346/W, 345/T/3 et 345/H/2, d'après extrait cadastral récent partie du numéro 0345/M/4/P0000 et d'après numéro parcellaire réservé numéro 345/W/4/P0000 pour une contenance de 20 ares 4 centiares.

2)VILLE DE MONS-SIXIEME DIVISION-EX CUESMES

a) Un entrepôt, sur et avec terrain, situé place de Cuesmes, numéro 47, cadastré Section B, selon titre partie des numéros 809/C/2 et 809/D/2 et selon extrait cadastral récent numéro 0809/H/2/P0000 pour une contenance de 14 ares 48 centiares.

b) Une maison d'habitation avec toutes dépendances, sur et avec terrain, située place de Cuesmes, numéro 47 cadastrée Section B, selon titre partie des numéros 809/C/2 et 809/D/2 et selon extrait cadastral récent numéro 0809/F/2/P0001 pour une contenance d'1 are 32 centiares.

L'ensemble immobilier dit « Bloc 5 » a été expertisé pour un montant de 1.254.192€ et repris pour une valeur nette comptable de 161.468,52€ dans les comptes au 30 juin 2021 de la SA « ANVIRA INVEST ».

B) Créances

Il s'agit de 3 comptes courants repris à l'actif pour un montant total de 34.421,78€,

Passifs

NEANT

Hors bilan

Les droits et obligations de toute nature relatifs à la branche d'activité transférée seront repris intégralement par la société "GILUFASADA".

Dans le cadre transfert de branche d'activité, seront également transférés à la société "GILUFASADA" en même temps que les actifs et passifs:

-Divers contrats relatifs notamment à l'exploitation. (à titre exemplatif les baux, les contrats d'assurances, ...).

Les risques et litiges existant ou à naître liés au patrimoine transféré seront assumés par la société "GILUFASADA".

La valeur nette comptable de la branche d'activité apportée par la société "ANVIRA INVEST" à la société "GILUFASADA" s'élève à 195.890,30 €.

Synthèse des actifs et passifs transférés

ACTIF	PASSIF
Immobilisations corporelles: 161.468,52 €	Capitaux propres: 195.890,3 €
Créances: 34.421,78 €	Fournisseurs: 0 €
Valeurs disponibles: 0 €	Autres Dettes: 0 €
Comptes de régularisation: 0,00 €	Soulte: 0,00 €

Attribution résiduaire

Au cas où l'attribution opérée mentionnée ci-dessus ne permettrait pas de décider avec certitude si des éléments de l'actif et/ou du passif reviennent à la société scindée partiellement ou à la société bénéficiaire, soit parce que l'attribution serait sujette à interprétation, soit parce qu'il s'agirait d'éléments du patrimoine qui par inattention ou ignorance n'auraient pas été repris dans la communication des patrimoines dans le présent Projet de Scission Partielle, la SA "ANVIRA INVEST" et la SA "GILUFASADA" s'efforceront de se mettre d'accord immédiatement et de bonne foi sur l'attribution de ces éléments de l'actif et/ou du passif, qui reflètera, autant que possible, l'intention initiale des Parties.

Dans l'hypothèse où aucun n'accord ne serait trouvé entre la SA "ANVIRA INVEST" et la SA "GILUFASADA" ces éléments seront attribués à la SA "GILUFASADA", conformément à l'article 12:60 du Code des Sociétés et des Associations.

VI.CALCUL DU RAPPORT D'ÉCHANGE

A.Valeur unitaire des titres

L'actif net de la société "ANVIRA INVEST" au 30 juin 2021 est de 339.949,94 €, il est représenté par 165 actions. La valeur d'une action de la société « ANVIRA INVEST » est donc de 2.060,30 €.

L'actif net de la société bénéficiaire (la société "GILUFASADA") arrêté au 31/12/2020 est de 213.311 €. Il est représenté par 8.850 actions sans désignation de valeur nominale. La valeur d'une action de la société « GILUFASADA » est donc de 24,10 €.

L'actif net transféré à la société "GILUFASADA" est de 195.890,3 €, il sera représenté par 8.127 actions attribuées à Messieurs David, Giuseppe et Fabrizio ALONGI conformément à l'article 12:67 §6 du Code des Sociétés et des Associations, et ce proportionnellement à leur pourcentage de détention dans la société bénéficiaire « GILUFASADA », soit à raison d'un tiers chacun (soit 57 actions).

B. Ratio d'équivalence

Conformément à l'article 12:67 du Code des Sociétés et des Associations et compte tenu de la volonté des actionnaires de transférer une branche d'activité liée au « Bloc 5 », les actionnaires prévoient que la répartition aux actionnaires de la société à scinder, la société "ANVIRA INVEST", ne sera pas proportionnelle à leurs droits dans le capital de la société à scinder. En l'occurrence, il sera proposé aux actionnaires, qui devront se prononcer unanimement, d'octroyer 100 % des actions à créer de la société bénéficiant de l'apport à Messieurs David, Giuseppe et Fabrizio ALONGI à raison d'un tiers chacun. Ces derniers rétrocéderont ensuite 100% de leurs actions détenues dans la société "ANVIRA INVEST" à Mesdames Anne et Alessandra ALONGI et à Messieurs Joseph et Vincenzo ALONGI proportionnellement à leur pourcentage de détention dans les actions de la société « ANVIRA INVEST », c'est-à-dire que les 83 actions détenues par Messieurs David, Giuseppe et Fabrizio ALONGI seront réparties comme suit :

- 3) Monsieur Vincenzo ALONGI détenteur de 37 actions, soit (46%) en recevra 38 ;
- 4) Monsieur Joseph ALONGI détenteur de 15 actions, soit (18%) en recevra 15 ;
- 5) Madame Anne ALONGI détentrice de 15 actions, soit (18%) en recevra 15 ;
- 6) Madame Alessandra ALONGI détentrice de 15 actions, soit (18%) en recevra 15.

C. Nombres de titres à rémunérer

Il sera donc proposé de rémunérer uniquement Messieurs David, Giuseppe et Fabrizio ALONGI, actionnaires de la société "ANVIRA INVEST" à concurrence de 50 % des actions qu'ils détiennent dans la société "ANVIRA INVEST", à savoir 83 actions.

D. Actions émises par la société "GILUFASADA" et soulté en espèces

Actif net transféré: 195.890,3 €

Pair comptable d'une action de la société « GILUFASADA »: 24,10 €

Nombre de titres à créer : 8.127 titres sans désignation de valeur nominale.

VII. MODALITÉS DE REMISE DES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE

Les 8.127 actions nouvelles émises par la société "GILUFASADA" seront attribuées exclusivement à Messieurs David, Giuseppe et Fabrizio ALONGI en rémunération des actifs et passifs transférés à la société "GILUFASADA".

Les nouvelles actions émises par la société "GILUFASADA" seront nominatives et sans désignation de valeur nominale. Dans les 15 jours de la publication dans les annexes du Moniteur Belge des décisions prises par les assemblées générales des deux sociétés de procéder à la scission partielle, les nouvelles actions émises seront inscrites au nom de Messieurs David, Giuseppe et Fabrizio ALONGI dans le registre des actions nominatives de la société "GILUFASADA".

VIII. DATE À PARTIR DE LAQUELLE LES ACTIONS DONNENT LE DROIT DE PARTICIPER AUX BÉNÉFICES AINSI QUE LES MODALITÉS RELATIVES À CE DROIT

Les 8.127 nouvelles actions qui seront émises donneront le droit de participer aux bénéfices de la société "GILUFASADA" à compter de la date à laquelle les assemblées générales des deux sociétés auront approuvé le projet de scission partielle. Tout dividende décrété à partir de cette date par la société "GILUFASADA" reviendra aux nouveaux actionnaires dans la mesure de leur participation. Aucune modalité particulière n'est prévue concernant ce droit.

IX. DATE À PARTIR DE LAQUELLE LES OPÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ SCINDÉE PARTIELLEMENT RELATIVES AU PATRIMOINE TRANSFÉRÉ SONT CONSIDÉRÉES DU POINT DE VUE COMPTABLE ET FISCAL COMME ACCOMPLIES POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE

Les opérations comptables postérieures au 30 juin 2021 de la société "ANVIRA INVEST" relatives aux actifs/passifs transférés seront considérées, du point de vue comptable et fiscal, comme accomplies pour le compte de la société bénéficiaire à partir du 1er juillet 2021.

X.DROITS ASSURÉS PAR LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ A SCINDER AYANT DES DROITS SPÉCIAUX ET AUX PORTEURS DE TITRES AUTRES QUE DES ACTIONS OU LES MESURES PROPOSÉES À LEUR ÉGARD

Sauf disposition contraire dans le présent Projet de Scission Partielle, aucun droit spécial ne sera conféré par la société "GILUFASADA" aux actionnaires de la société "ANVIRA INVEST" dans le cadre de la présente opération. La société "GILUFASADA" n'a procédé à aucune émission d'obligations ou de titres autres que des actions sociales.

XI.ÉMOLUMENTS ATTRIBUÉS AUX COMMISSAIRES, AUX REVISEURS D'ENTREPRISE OU AUX EXPERTS-COMPTABLES EXTERNES CHARGÉS DU RAPPORT PRÉVU À L'ARTICLE 12:78 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS

Conformément à l'article 12:81 du Code des Sociétés et des Associations, il est proposé que les sociétés participant à la scission renoncent à l'application de l'article 12:78 du Code des Sociétés et des Associations, qui prévoit la réalisation d'un rapport écrit sur le projet de scission par le commissaire ou un réviseur d'entreprise. Aucun émolument ne sera donc attribué.

XII.AVANTAGES PARTICULIERS ATTRIBUÉS AUX MEMBRES DES ORGANES DE GESTION DES SOCIÉTÉS PARTICIPANT À LA SCISSION

Il n'est pas attribué d'avantage exceptionnel aux actionnaires des sociétés participant à cette scission.

XIII.ASPECTS COMPTABLES ET FISCAUX

La présente scission se fait en application du régime de continuité comptable décrit dans l'avis n° 2009/11 de la Commission des Normes Comptables.

Les capitaux propres de la société "ANVIRA INVEST" seront réduits à concurrence de la valeur nette comptable du patrimoine transféré à la société "GILUFASADA".

La scission partielle sera réalisée sous le bénéfice de l'exemption d'impôts, visée aux articles 211 et suivants du Code des Impôts sur les Revenus, sous réserve de la soulte en espèces, considérée comme un dividende taxable. La scission partielle, qui porte sur une branche d'activité, sera également réalisée en exonération des droits d'enregistrements, conformément à l'article 117, § 2 du Code des droits d'Enregistrement, d'hypothèque et de greffe et sous le régime de neutralité T.V.A., conformément aux articles 11 et 18 § 3 du Code de la T.V.A.

L'objectif de la scission partielle, tel que décrit au point II, est un motif économique valable au sens de l'article 183 bis du C.I.R.

XIX. DIVERS

Nous n'avons connaissance d'aucun événement pouvant modifier de manière importante le patrimoine de la société "ANVIRA INVEST" entre les comptes annuels au 30 juin 2021 et l'établissement du présent projet de scission.

XX.MENTIONS COMPLÉMENTAIRES

Le présent projet de scission partielle est soumis à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société "ANVIRA INVEST" et de la société "GILUFASADA" qui se tiendra plus de 6 semaines à partir du dépôt du présent projet de scission au greffe du Tribunal de l'entreprise du Hainaut et ce conformément aux dispositions de l'article 12:59 du Code des Sociétés et des Associations.

Fait à Perrones-Lez-Binche, le 30 septembre 2021 en quatre (4) exemplaires, un exemplaire revenant à la société "ANVIRA INVEST", un autre revenant à la société "GILUFASADA" et deux exemplaires étant destinés au greffe du Tribunal de l'entreprise compétent.

Monsieur ALONGI David
Représentant la société "ANVIRA INVEST"

Pour accord,

Monsieur ALONGI David
Représentant la société "GILUFASADA"

Pour accord,