

**Volet B**

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

Réservé
au
Moniteur
belge

***24078887***

Déposé au Greffe du Tribunal
de l'entreprise de Liège - division Namur

08 MAI 2024
Greffe

N° d'entreprise : **0431 847 661**

Nom

(en entier) : **LANNUTTI**

(en abrégé) :

Forme légale : **SA**

Adresse complète du siège : **Rue Isidore Derèse 190 - 5190 Mornimo, t**

Objet de l'acte : **Projet de scission**

Dépôt au Greffe d'un projet de scission partielle de la SA " LANNUTTI " par absorption de la SA " STEZAL BELGIUM ", dont le texte intégral est le suivant:

Projet de scission partielle de la SA « LANNUTTI »
par absorption par la SA « STEZAL BELGIUM »

Conformément aux articles 12 :8 12 :59 et 12 :60 du Code des Sociétés et des Associations, nous avons l'honneur de présenter ci-après un projet de scission partielle de la SA « LANNUTTI » par absorption par la SA « STEZAL BELGIUM ».

□

PRELABLE

Les organes d'administration des sociétés susmentionnées ont décidé de proposer à leurs Assemblées générales respectives de procéder à une scission partielle de la SA « LANNUTTI » par absorption par la SA « STEZAL BELGIUM ».

En résumé, la société partiellement scindée transfère à la société « STEZAL BELGIUM », sans dissolution de la société partiellement scindée, des éléments de son patrimoine, activement et passivement, moyennant l'attribution aux actionnaires de la société partiellement scindée d'actions de la société « STEZAL BELGIUM ».

La loi prévoit notamment (art. 12 :59 CSA) que les organes d'administration des sociétés participant à la scission partielle préparent un projet de scission partielle. Celui-ci peut être établi par un acte authentique ou par un acte sous seing privé et doit contenir certaines informations, notamment la description et la répartition précise des éléments d'actif et passif à transférer à la société bénéficiaire et la répartition aux actionnaires de la société à scinder partiellement des actions de la société bénéficiaire.

Tel est l'objet du présent document, qui doit être déposé au greffe du tribunal de l'entreprise six semaines au moins avant l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la scission partielle.

Les organes d'administration des sociétés ont décidé de proposer à l'Assemblée générale de faire application des articles 12 :62 alinéa 6, 12 :64 §2 dernier alinéa, 12 :65 du Code des Sociétés et des Associations afin de simplifier les formalités et procédures de la restructuration envisagée. Il ne sera dès lors pas rédigé de rapport écrit et circonstancié de l'organe d'administration (visé à l'article 12 :61) dans les sociétés participant à la scission partielle ni de rapport d'un Réviseur d'Entreprises ou d'un Expert-comptable externe (visé à l'article 12 :62) sur le présent projet de scission partielle.

□

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 23/05/2024 - 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 »).

I. SOCIÉTÉ QUI SERA PARTIELLEMENT SCINDÉE ET SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE

1. Société qui sera partiellement scindée

1.1. Forme

Société anonyme

1.2. Dénomination

« LANNUTTI »

1.3. Siège social

Rue Isidore Derèse 190
5190 Mornimont

1.4. RPM et Numéro d'entreprise

RPM : Namur
N° d'entreprise : 0431.847.661

1.5. Historique de la société

Société constituée, sous la dénomination « Van Hoof Andrée VHF », aux termes d'un acte reçu par Maître Marc GHIGNY, notaire à Fleurus le 9 septembre 1987, publié aux annexes du Moniteur belge du 29 septembre 1987 sous le numéro 1987-09-29/158 et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois le 18 octobre 2005 aux termes d'un procès-verbal dressé par Maître Hubert MICHEL, notaire à Charleroi, acte publié aux annexes du Moniteur belge du 9 novembre 2005, sous le numéro 2005-11-09/0161182 et qui portait sur la fusion de la société avec la SPRL « Alpi T.I.R. », son changement de dénomination et la refonte des statuts.

1.6. Représentation

Conformément aux statuts, la société est gérée un organe d'administration composé de quatre administrateurs :

- Monsieur Valter LANNUTTI, administrateur-délégué,
- Monsieur Franco GHIGLIONE, administrateur,
- Madame Karine GALLET, administratrice,
- Monsieur Gilles WILLOCX, administrateur.

L'organe d'administration est ici représenté par Monsieur Gilles WILLOCX, domicilié Avenue du Ronvaux 7 à 1325 Chaumont-Gistoux.

Les mandats des administrateurs arriveront à échéance le 9 mai 2025.

1.7. Objet

« La société a pour objet le transport de toutes marchandises, tant en Belgique qu'à l'étranger. Elle peut accomplir toutes opérations civiles, industrielles ou commerciales, immobilières ou mobilières se rapportant directement ou indirectement, en tout ou en partie, à l'une ou l'autre branche de son objet ou qui seraient de nature à en développer ou à en faciliter la réalisation. Elle peut s'intéresser par toutes voies à toute société ou entreprise ayant un objet similaire ou connexe au sien ou dont l'objet serait de nature à faciliter, même indirectement, la réalisation du sien. Elle peut de même conclure toutes conventions de collaboration, de rationalisation, d'association ou autres avec de telles sociétés ou entreprises. La société pourra réaliser son objet tant en Belgique qu'à l'étranger de toutes les manières et suivant les modalités qui lui paraîtront les mieux appropriées. »

1.8. Capital et nombre d'actions

Le capital de la société « LANNUTTI » SA est fixé à la somme d'un million quatre-vingt-deux mille euros (1.082.000,00 EUR). Il est représenté par 3.180 actions nominatives sans désignation de valeur nominale, détenues comme suit :

- LANNUTTI SPA, de droit italien, sise en Italie à 12100 Cuneo, 149 Via Valle Po, inscrite au registre (« Rea ») nr 100429 CCIAA di Cuneo (CN), numéro de TVA (« Partita Iva ») IT00313820045 : 100,00 %

1.9. Situation patrimoniale de la société partiellement scindée, la société anonyme de droit belge « LANNUTTI »

SA "LANNUITTI"
avant session
31/12/2023

ACTIF

Immobilisations corporelles	6.979.389,66
-terrains et constructions	2.144.498,78
-installations, machines et outillage	1.473.404,07
-mobilier et matériel roulant	3.361.486,81
-immobilisations en-cours	0,00
Immobilisations financières	8.104,13
Stocks et travaux en cours	268.610,64
Créances	9.594.946,21
Valeurs disponibles	7.398.988,92
Comptes de régularisation	161.774,36

24.411.813,92

PASSIF

Capital souscrit	1.082.000,00
Réserve légale	108.200,00
Réserves immunisées	2.888.540,46
Réserves disponibles	1.000.000,00
Résultat reporté	9.412.784,72
Provision et impôts différés	0,00
Dettes à un an au plus	9.120.535,25
Comptes de régularisation	799.753,49

24.411.813,92

2. Société bénéficiaire

2.1. Forme

Société anonyme.

2.2. Dénomination

« STEZAL BELGIUM »

2.3. Siège social

Rue Isidore Derèse 190
5190 Mornimont

2.4. RPM

RPM : Namur
Numéro d'entreprise : BE0800.792.309

2.5. Historique de la société

Constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier LAURENT, notaire à Sambreville (Tamines), le 13 avril 2023, publié aux annexes du Moniteur belge sous le numéro 23335404.

2.6. Représentation

La société est gérée un organe d'administration composé de trois administrateurs :

- Monsieur Valter LANNUTTI, administrateur-délégué,
- Monsieur Franco GHIGLIONE, administrateur,
- Monsieur Gilles WILLOCX, administrateur.

L'organe d'administration est ici représenté par Monsieur Franco GHIGLIONE, domicilié à 12022 BUSCA (Italie), Corso XXV Aprile, numéro 27

2.7. Objet

« La société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, pour compte propre ou compte de tiers ou en participation avec ceux-ci, toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à :

- le développement et le financement de tous projets immobiliers, industriels, commerciaux et financiers ;
- la gestion, pour compte propre, de tout patrimoine immobilier, tant national qu'international, notamment l'acquisition, la construction, l'aménagement, la location, la sous location, l'entrepasage, l'échange et la vente de tout immeuble tant en usufruit qu'en nue-propriété et qu'en pleine propriété ; - la réalisation de toutes les manières qui lui paraîtront les mieux appropriées, de toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à toutes transactions immobilières, notamment l'achat, la vente, la location, la sous-location, l'entrepasage, la location-vente, l'exploitation, la gestion ou l'administration, la concession, le leasing et l'emphytéose, la construction, l'appropriation, la transformation, la mise en valeur, le lotissement, la division, le parachèvement et l'entretien de tous biens immeubles bâtis et non bâtis.
- la réalisation de l'ensemble des conseils et des services pratiques permettant d'administrer et de valoriser un patrimoine immobilier sur la durée (gérance, syndic, gestion technique, gestion des travaux...).
- l'activité de conseil dans le secteur immobilier ;
- la gestion stratégique d'un portefeuille immobilier et des investissements réalisés.
- la conception et la réalisation de tous projets de construction d'immeubles, la conclusion de tous marchés et le contrôle de leur exécution en ce compris toutes formalités relatives aux demandes de permis de lotir/urbanisation ainsi que la gestion pour le compte des propriétaires de tous biens immobiliers.

Elle pourra également dans le cadre de cet objet exercer toutes activités de relations publiques et de prospection de clientèles.

Elle peut généralement faire toutes opérations commerciales ou civiles, industrielles, financières, mobilières et/ou immobilières ou autres se rattachant directement ou indirectement, en tout ou en partie, à son objet ou qui seraient de nature à en faciliter ou en développer la réalisation. La société peut s'intéresser par voie d'apport, de fusion, de souscription, de prise de toutes participations nationales et/ou internationales, d'interventions financières ou de toute autre manière et sous quelque forme que ce soit, dans toutes entreprises, associations ou sociétés existantes ou à constituer, dont l'objet social serait similaire, analogue, connexe ou utile à la réalisation, l'extension et/ou le développement de tout ou partie de son objet social.

Elle pourra également procéder à tout investissement financier, notamment à toute avance ou tout prêt destinés à assister tant des sociétés, que des associations ou des personnes physiques dans l'exercice de leur activité professionnelle ou non, à condition que ces opérations ne relèvent pas des activités réservées aux établissements de crédit.

Elle pourra également recueillir des fonds et se porter caution dans le cadre de la gestion de sociétés liées ou apparentées. La société peut constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux.

Elle peut également exercer les fonctions d'administrateur, gérant ou de liquidateur dans d'autres sociétés.

La société pourra notamment acquérir, par voie d'achat, d'apport, de construction ou d'échange, tous biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les lotir, les céder, les donner en location, les aménager, les rénover ou les transformer ; elle pourra constituer sur ces biens, tout droit réel de superficie, d'emphytéose, d'usufruit ou les donner en garantie. A cet effet, elle peut sans que cette énumération soit limitative : acquérir tous biens meubles et immeubles, ainsi que tous droits réels immobiliers généralement quelconques ; prendre ou donner en location, mettre à disposition de tiers tous biens meubles ou immeubles ; consentir toutes aliénations mobilières ou immobilières ; exploiter et mettre en valeur tous biens immeubles, bâtis ou non bâtis ainsi que tous droits réels immobiliers lui appartenant ; contracter ou consentir tous emprunts hypothécaires ou non ; entretenir et effectuer la gestion de toutes propriétés foncières ou immobilières.

Elle peut hypothéquer ses immeubles et mettre en gage tous ses autres biens y compris son fonds de commerce.

La société peut en outre acquérir pour vendre ou louer à ses sociétés filles, tout matériel mobilier ou immobilier ou tous biens ou services, de quelque nature que ce soit, nécessaires à l'activité de ces dernières.

La société peut en outre, d'une façon générale, aussi bien en Belgique qu'à l'étranger, accomplir toutes opérations commerciales, industrielles, financières, immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet social ou qui serait de nature à en faciliter directement ou indirectement, entièrement ou partiellement la réalisation.

Elle peut s'intéresser par voie d'acquisition, d'apport, de fusion, de souscription ou de toute autre manière dans toutes affaires, entreprises, associations ou sociétés ayant un objet identique, analogue ou connexe au sien ou qui sont de nature à favoriser le développement de son entreprise, à lui procurer des matières premières, de la clientèle ou à faciliter l'écoulement des produits ou la vente des services des sociétés quelle aurait en portefeuille.

Elle peut également - en fonction de ses intérêts propres - se porter caution ou accorder son aval pour tous prêts ou engagements quelconques tant pour elle-même que pour tous tiers particuliers, y compris les gérants, les associés, le personnel et les préposés de la société.

Elle peut se porter caution et donner toute sûreté personnelle ou réelle en faveur de toute personne ou société liée ou non.

La société peut se porter garant ou fournir des sûretés réelles pour des sociétés ou des personnes privées, au sens le plus large. La présente liste est énonciative et non restrictive.

Au cas où la prestation de certains actes serait soumise à des conditions préalables d'accès à la profession, la société subordonnera son action, en ce qui concerne la prestation de ces actes, à la réalisation de ces conditions. »

2.8. Capital et nombre d'actions

Le capital de la SA « STEZAL BELGIUM » est fixé à soixante-deux mille euros (62.000,00 EUR), intégralement libérés, et représenté par 3.180 actions nominatives sans désignation de valeur nominale, souscrites dans leur totalité par la société « LANNUTTI SPA » de droit italien.

Après la scission partielle de la SA « LANNUTTI », le capital de la société absorbante « STEZAL BELGIUM » sera porté à deux cent vingt-trois mille six cent soixante-quatre euros (223.664,00 EUR). Ce capital sera intégralement libéré.

2.9. Situation patrimoniale de la société absorbante, la société anonyme de droit belge « STEZAL BELGIUM » avant scission

ACTIF

Immobilisations corporelles	0,00
Créances	1.118,25
Valeurs disponibles	54.095,44
Comptes de régularisation	0,00

55.213,69

PASSIF

Capital souscrit	62.000,00
Résultat reporté	-8.351,48
Dettes à un an au plus	750,00
Comptes de régularisation	815,17

55.213,69

II. RAPPORT D'ÉCHANGE

II.1 Il est proposé de procéder à la scission partielle sur base des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023 dans la société à scinder partiellement pour l'établissement du présent projet de scission. Cependant l'opération de scission à proprement parler sera effectuée début 2024 avec un effet rétroactif au 1er janvier 2024.

II.2 Suite à l'opération de scission partielle, des éléments du patrimoine, activement et passivement, seront transférés à la société bénéficiaire, moyennant l'attribution aux actionnaires de la société partiellement scindée d'actions de la société bénéficiaire.

II.3 Le tableau de répartition des actifs et des passifs (actifs et passifs de la société partiellement scindée transférés à la société bénéficiaire et ceux demeurant dans celle-ci) figure en Annexe au présent projet de scission.

II.4 Le rapport d'échange suite au transfert de certains éléments du patrimoine de la société partiellement scindée, la société anonyme « LANNUTTI », à la société bénéficiaire, s'établit conventionnellement comme suit :

Chaque action de la SA « LANNUTTI » donne droit à une action émise de la SA « STEZAL BELGIUM ». Les éléments actifs et passifs transférés dans la société bénéficiaire, la société anonyme « STEZAL BELGIUM » susmentionnée, seront donc rémunérés par l'attribution aux actionnaires de la société partiellement scindée de 3.180 actions nouvelles de la société anonyme « STEZAL BELGIUM ».

En conséquence, l'organe d'administration de la société à scinder partiellement et celui de la société bénéficiaire, auront pour charge d'attribuer aux actionnaires de la société partiellement scindée les 3.180 actions de la société bénéficiaire pour les 3.180 actions de la société anonyme « LANNUTTI » qu'ils détiennent. Il n'y aura pas de soulte à payer.

II.5. Le capital de la société bénéficiaire, après scission partielle, s'élèvera à deux cent vingt-trois mille six cent soixante-quatre euros (223.664,00 EUR). Il sera représenté par 6.360 actions.

III. MODALITÉS DE REMISE DES ACTIONS

Il sera créé dans la société bénéficiaire 3.180 nouvelles actions qui seront inscrites dans le registre des actions nominatives au nom des actionnaires de la société scindée au prorata de la détention de leur participation dans la société scindée, le tout par les soins et sous le contrôle de l'organe d'administration de la société bénéficiaire.

IV. DATE À PARTIR DE LAQUELLE LES ACTIONS NOUVELLEMENT CRÉÉES À L'OCCASION DE LA SCISSION PARTIELLE DONNERONT DROIT À PARTICIPER AUX BÉNÉFICES

Les actions de la société bénéficiaire donneront le droit de participer aux bénéfices dès le dépôt au greffe de l'acte d'augmentation de capital de la société bénéficiaire.

V. DATE À PARTIR DE LAQUELLE LES OPÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ PARTIELLEMENT SCINDÉE SONT CONSIDÉRÉES AU POINT DE VUE COMPTABLE COMME ACCOMPLIES POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE

Toutes les opérations accomplies en partie par la société partiellement scindée et se rapportant aux éléments actifs et passifs transférés dans la société bénéficiaire, sont considérées au point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la société bénéficiaire à partir du 1er janvier 2024, zéro heure, pour ce qui concerne la partie scindée.

VI. DROITS ASSURÉS AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ PARTIELLEMENT SCINDÉE QUI ONT DES DROITS SPÉCIAUX AINSI QU'AUX PORTEURS DE TITRES AUTRES QUE DES ACTIONS OU MESURES PROPOSÉES À LEUR ÉGARD

Il n'y a pas d'actions dans la société à scinder partiellement donnant des droits spéciaux à des actionnaires, ni de titres autres que des actions représentatives du capital. Par conséquent, il n'y a pas de droits spéciaux à attribuer par la société bénéficiaire aux actionnaires de la société partiellement scindée, ni de mesures à proposer à leur égard.

VII. EMOLUMENTS SPÉCIAUX DU COMMISSAIRE OU D'UN RÉVISEUR D'ENTREPRISES OU D'UN EXPERT-COMPTABLE EXTERNE CHARGÉ DE LA RÉDACTION DU RAPPORT PRÉVU À L'ART. 12 :62 DU CSA

Les actionnaires décident d'appliquer les articles 12 :62, §6, 12 :65, 12 :78, §6 et 12 :81 du CSA. Par conséquent aucune rémunération ne sera attribuée au commissaire pour l'établissement d'un rapport dans le cadre du projet de scission.

Monsieur Nicolas BUTACIDE, commissaire de la SA « STEZAL BELGIUM », représentant la SRL « F.C.G. REVISEURS D'ENTREPRISES », est chargé de plein droit d'établir le rapport sur les apports en nature

conformément à l'article 7 :197 du CSA en ce qui concerne l'apport en nature suite au transfert des éléments actifs et passifs à la société Bénéficiaire.

Le montant de ses honoraires est globalement estimé à 2.500 euros hors TVA.

VIII. AVANTAGES PARTICULIERS ATTRIBUÉS AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION DES SOCIÉTÉS PARTICIPANT À LA SCISSION PARTIELLE

Aucun avantage particulier n'est attribué aux membres des organes d'administration des sociétés participant à la scission partielle.

IX. DESCRIPTION ET RÉPARTITION DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE ACTIF ET PASSIF À TRANSFÉRER À LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE

Sera apporté par voie de scission partielle, l'intégralité des terrains et constructions appartenant à la SA « LANNUTTI », et les installations y attachées, que l'on peut résumer comme suit :

A L'ACTIF :

A. Terrains et constructions :

La pleine propriété de:

- ☐ deux bâtiments, sur et avec terrain, dans l'ensemble industriel dénommé « Technopole Renaissance Vilette », rue Chapelle Beaussart, d'une contenance de 91A 34CA, cadastré sur la Ville de Charleroi, quinzième division Marchienne-au-Pont, section A, numéro 444P005 ;
- ☐ un terrain en nature de terre industrielle, d'une contenance de 17a 60ca, dans un site industriel dénommé « Technopole Renaissance Vilette », rue Chapelle Beaussart, cadastré à Charleroi, quinzième division, Marchienne-au-Pont, section A, numéro 444V005 ;
- ☐ trois entrepôts sur et avec terrain, rue Vital Françoisse, d'une superficie de 2ha 18a 92ca, cadastré à Charleroi, quinzième division, Marchienne-au-Pont, section A numéro 444B006 ;
- ☐ trois bâtiments industriels, sur et avec terrain, rue du Mayeuri 2, cadastrés à Charleroi, quatorzième division Mont-sur-Marchienne, section A, numéro 139K002 pour 2ha 55a ;
- ☐ un terrain en nature de parking sis rue Isidore Derèze, d'une superficie de 2ha 55a 44ca, cadastré à Jemeppe-sur-Sambre, septième division, Mornimont, section A, numéro 88K000 ;
- ☐ deux ateliers sur et avec terrain, rue Isidore Derèze, d'une superficie de 3ha 55a 39ca, cadastrés sur la commune de Jemeppe-sur-Sambre, septième division Mornimont, section A numéro 88L000 ;

Le tréfonds (pleine-propiété grevée d'un droit de superficie en faveur de « ES FINANCE ») :

- ☐ d'une parcelle de terrain et des deux entrepôts y érigés, d'une superficie de 9ha 92a 66ca, sise rue de la Vieille Sambre 137, cadastrée sur la commune de Jemeppe-sur-Sambre, septième division Mornimont, section A, numéro 77N002.

Toutes servitudes de passages utiles, existantes ou à constituer afin de permettre à la Société Bénéficiaire de ne jamais être inquiétée quant à une exploitation paisible de ces biens immobiliers.

L'ensemble des droits en engagements relatifs à ces immeubles sont transférés également, tels que permis d'urbanisme, autorisations généralement quelconques, plans cadastraux, plans de construction, contrats d'assurance incendie, etc.

AU PASSIF :

Néant

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN :

Il est précisé qu'un contrat de leasing immobilier d'une durée de 15 ans souscrit auprès de la SA « ES Finance » (« BNP Paribas Leasing Solution ») portant le numéro S/8440 et ses avenants 1 et 2 est également cédé à la SA « STEZAL BELGIUM ». Ce contrat de leasing est destiné à financer la construction d'un immeuble logistique sur le terrain de Mornimont cadastré septième division section A, 77N002 (anciennement parcelles 77B2 et 77A2), appartenant à LANNUTTI SA. Il est assorti :

- ☐ d'un droit de superficie d'une durée de 20 ans en faveur de « ES Finance ».
- ☐ d'une hypothèque en premier rang et en principal de 25.000,00 EUR sur le terrain,
- ☐ d'un mandat hypothécaire de 1.750.000,00 EUR en principal sur le terrain.

Tous ces éléments seront également cédés au terme de l'opération.

Les éléments apportés à la nouvelle société, la SA « STEZAL BELGIUM » par voie de scission partielle de la SA « LANNUTTI » peuvent donc être synthétisés comme suit :



ACTIF

Immobilisations corporelles	2.165.210,62
-terrains et constructions	2.144.498,78
-installations, machines et outillage	20.711,84
Créances	1.118,25
Valeurs disponibles	54.095,44
	2.220.424,31

PASSIF

Dettes à un an au plus	750,00
Comptes de régularisation	815,17
	1.565,17

ACTIF NET

2.218.859,14

SOIT

Capital souscrit	223.664,00
Réserve légale	16.166,40
Réserves immunisées	431.583,18
Réserves disponibles	149.412,20
Résultat reporté	1.398.033,37

2.218.859,14

X. LA RÉPARTITION AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ À SCINDER PARTIELLEMENT DES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE, AINSI QUE LE CRITÈRE SUR LEQUEL CETTE RÉPARTITION EST FONDÉE

Les éléments actifs et passifs transférés dans la société bénéficiaire, la société anonyme « STEZAL BELGIUM » susmentionnée, seront rémunérés par l'attribution aux actionnaires de la société partiellement scindée de 3.180 actions de la société bénéficiaire, la société anonyme « STEZAL BELGIUM ».

En conséquence, l'organe d'administration de la société à scinder partiellement et celui de la société bénéficiaire, auront pour charge d'attribuer aux actionnaires de la société partiellement scindée les 3.180 actions de la société bénéficiaire pour les 3.180 actions de la société anonyme « LANNUTTI » qu'ils détiennent.

XI. MOTIFS DE LA SCISSION PARTIELLE

La décision des administrateurs de la société anonyme « LANNUTTI » de proposer à l'Assemblée générale de sa société cette scission partielle en transférant les éléments d'actif et de passif tels que décrit dans l'annexe, est motivée par les principaux éléments suivants :

La scission poursuit l'objectif de transférer les activités immobilières au sein d'une structure dédiée à cet effet (STEZAL BELGIUM) afin de regrouper les activités immobilières au sein d'une même entité juridique dans le but d'assurer une gestion professionnalisée du patrimoine immobilier, tout en permettant à l'avenir, au management de la société « LANNUTTI » SA de se focaliser sur le développement de ses activités opérationnelles.

La centralisation de la gestion du patrimoine immobilier existant (et futur) au sein d'une entité spécialisée, laquelle sera gérée et administrée par du personnel dédié s'explique également par le souhait du Groupe « LANNUTTI » de rationaliser la détention de son parc immobilier et d'assurer aux sociétés du Groupe d'avoir un interlocuteur unique et professionnel pour tout ce qui concerne les actifs immobiliers détenus.

Il est prévu de gagner en efficacité en mettant en œuvre dans une entité spécialisée les projets de développement immobilier, d'investissements, de rénovations et autres adaptations spécifiques du parc immobilier requises, voire exigées par les différents partenaires commerciaux.

L'opération projetée permet également d'isoler dans des entités différentes des activités présentant des risques différents. Isolées des risques d'exploitation, les activités immobilières se doteront d'une capacité d'emprunt renforcée pour réaliser les investissements futurs. De son côté, la société opérationnelle « LANNUTTI » SA disposera d'une plus grande souplesse. Ainsi, l'analyse de la rentabilité de chaque activité sera possible au départ de la comptabilité propre des entités séparées. Ceci permettra de mettre un terme aux incohérences actuelles de la présentation financière du bilan de la société scindée, où le financement court terme des actifs exploités dans le cadre des activités opérationnelles de transport routier ne cadre pas avec le financement à long terme des investissements nécessaires à l'exploitation de la branche immobilière.

Le patrimoine immobilier scindé est destiné à être conservé et valorisé. L'immobilier existant est nécessaire à l'exploitation des activités du « Groupe LANNUTTI » et sa conservation est donc indispensable à la pérennisation et au développement économique des activités opérationnelles actuelles. C'est ainsi que postérieurement à l'opération de scission partielle de la société « LANNUTTI » SA, les immeubles apportés à la société bénéficiaire lui seront donnés en location à des conditions locatives s'alignant sur les conditions locatives de marché en vigueur entre parties indépendantes.

L'alignement de la structure d'un groupe de sociétés en Belgique aux structures à l'étranger renforcera l'image du groupe, lui offrant également un meilleur positionnement sur le marché.

Dans ce contexte, la scission sera réalisée dans le cadre du régime fiscal d'immunisation tant sur le plan de l'impôt direct que sur le plan des droits d'enregistrement et de la TVA.

La scission se réalisera sous le régime de la continuité comptable prévu par l'article 3 :56,§2 de l'Arrêté Royal du 29 avril 2019 portant exécution du CSA.

Relevons enfin que les opérations envisagées ne procurent aucun avantage fiscal particulier aux sociétés participantes ni à leurs actionnaires.

XII. CLAUSE PARTICULIÈRE

L'organe d'administration de la société à scinder partiellement informe qu'aucune clause particulière ne doit être mentionnée.

XIII. DÉCLARATIONS FINALES

Les conditions légales sont réunies pour placer l'opération de scission partielle envisagée dans le champ d'application des articles 211 du code des impôts sur les revenus (neutralité fiscale), 11 et 18, § 3 du code de la TVA (régime de continuité) et 117, § 2 et 120, § 3 du code des droits d'enregistrement (exonération des droits d'apport).

	SA "L'ANNUTTI" avant scission 31/12/2023	Transfert à la SA "STEZAL BELGIUM"	SA "L'ANNUTTI" après scission
ACTIF			
Immobilisations corporelles	6.979.389,66	2.165.210,62	4.814.179,04
-terrains et constructions	2.144.498,78	2.144.498,78	0,00
-installations, machines et outillage	1.473.404,07	20.711,84	1.452.692,23
-mobilier et matériel roulant	3.361.486,81	0,00	3.361.486,81
-immobilisations en-cours	0,00	0,00	0,00
Immobilisations financières	8.104,13	0,00	8.104,13
Stocks et travaux en cours	268.610,64	0,00	268.610,64
Créances	9.594.946,21	0,00	9.594.946,21
Valeurs disponibles	7.398.988,92	0,00	7.398.988,92
Comptes de régularisation	161.774,36	0,00	161.774,36
	24.411.813,92	2.165.210,62	22.246.603,30
PASSIF			
Provision et impôts différés	0,00	0,00	0,00
Dettes à un an au plus	9.120.535,25	0,00	9.120.535,25
Comptes de régularisation	799.753,49	0,00	799.753,49
	9.920.288,74	0,00	9.920.288,74
ACTIF NET	14.491.525,18	2.165.210,62	12.326.314,56
SOIT			
Capital souscrit	1.082.000,00	161.664,00	920.336,00
Réserve légale	108.200,00	16.166,40	92.033,60
Réserves immunisées	2.888.540,46	431.583,18	2.456.957,28
Réserves disponibles	1.000.000,00	149.412,20	850.587,80
Résultat reporté	9.412.784,72	1.406.384,85	8.006.399,87
	14.491.525,18	2.165.210,62	12.326.314,56



Toutes les informations échangées entre les diverses sociétés dans le cadre de ce projet de scission partielle sont confidentielles. Ce caractère confidentiel doit être respecté. Au cas où cette scission partielle ne serait pas approuvée, toutes ces données devraient être restituées aux sociétés concernées, de façon à ce que chaque société récupère les originaux de tout ce qui la concerne.

Au cas où ce projet de scission partielle ne serait pas approuvé, tous les frais relatifs à la mise sur pied de cette opération seront supportés par la société à scinder partiellement.

Le présent projet sera déposé au greffe du Tribunal de l'Entreprise du ressort de chaque société par les soins des signataires du présent projet. Ce dépôt devra avoir lieu six semaines au moins avant l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la scission partielle.

Ainsi fait et signé à Mornimont, le 8 mai 2024 en six exemplaires.

Pour l'organe d'administration de la société à scinder partiellement,
la SA « LANNUTTI »,

Monsieur Gilles WILLOCX.

Pour l'organe d'administration de la société bénéficiaire,
la SA « STEZAL BELGIUM »,

Monsieur Gilles WILLOCX.