

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

Rés
a
Mon
be



Déposé / Reçu le

07 MAI 2025

au greffe du tribunal de l'entreprise
francophone de Bruxelles

N° d'entreprise 0467.139.825

Nom

(en entier): RIGO PROPERTY GROUP

(en abrégé): R.P.G.

Forme légale: la société anonyme

Adresse complète du siège: rue de Stalle 210
1180 Uccle

Objet de l'acte : APPORT SUITE A SCISSION PARTIELLE - ASSEMBLEE DE LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE

Il résulte d'un procès-verbal dressé par Maître Alexandra RHODIUS, Notaire associé de résidence à Ixelles, le 23 avril 2025, en cours d'enregistrement à Bruxelles 5 que l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société anonyme 'RIGO PROPERTY GROUP' a pris les résolutions suivantes à l'unanimité :

[...]

Première résolution

Projet de scission

L'administrateur unique de la société anonyme « DOMINIQUE RIGO », société à scinder partiellement et l'administrateur unique de la société à responsabilité limitée « RIGO PROPERTY GROUP », société bénéficiaire, ont établi le 19 février 2025, un projet de scission, conformément à l'article 12.59 du CSA. Ce projet de scission a été déposé au greffe du tribunal de l'entreprise de Bruxelles, le 25 février 2025 et publié dans son intégralité aux annexes du Moniteur belge, le 4 mars 2025 sous le numéro 25029886 (société scindée partiellement) et sous le numéro 25029885 (société bénéficiaire).

Le président dispense le Notaire de donner lecture du projet de scission susvanté. L'assemblée approuve celui-ci.

Deuxième résolution

Renonciation aux rapports de scission et de contrôle

Conformément à l'article 12:62 § 1er, dernier alinéa du Code des Sociétés et des Associations, l'assemblée générale décide de renoncer à l'établissement du rapport écrit et circonstancié de l'administrateur unique et du rapport de contrôle, prescrits par les articles 12:61 et 12:62 du Code des Sociétés et des Associations et à leur communication prescrite par l'article 12:59 du Code des sociétés et des Associations. L'article 12:65 alinéas 1 et 2, du Code des Sociétés et des Associations stipule ce qui suit :

« Les articles 12:61 et 12:64, ce dernier en tant qu'il se rapporte aux rapports, ne s'appliquent pas si tous les associés ou actionnaires et les titulaires d'autres titres conférant le droit de vote de chacune des sociétés participant à la scission en ont décidé ainsi. Cette renonciation est établie par un vote exprès à l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la participation à la scission. »

Troisième résolution

Scission partielle Conformément à ce projet de scission partielle, l'assemblée générale décide la scission partielle de la société anonyme « DOMINIQUE RIGO », société scindée partiellement, aux

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 14/05/2025 - Annexes du Moniteur belge

conditions prévues au projet de scission ci-avant, par voie de transfert à la présente société anonyme « RIGO PROPERTY GROUP », d'une partie de son patrimoine.

La description du patrimoine transféré et les conditions de ce transfert sont reprises dans la quatrième résolution ci-après.

Ce transfert sera réalisé sur base de la situation comptable arrêtée à la date du 31 janvier 2025.

Les opérations liées au patrimoine scindé transféré en faveur de la société bénéficiaire seront considérées d'un point de vue comptable et d'un point de vue fiscal comme accomplies pour le compte de la société « RIGO PROPERTY GROUP » à partir du 1^{er} février 2025, **zéro heure**, à charge pour celle-ci d'attribuer en rémunération de ce transfert deux cent cinquante et un mille cent vingt-huit (251.128) actions sans mention de valeur nominale aux actionnaires de la société partiellement scindée, à répartir entre eux proportionnellement à leur participation actuelle dans la société anonyme « DOMINIQUE RIGO ».

Quatrième résolution

Apport en nature – Augmentation de capital

4.1. Description du patrimoine transféré et détermination des conditions du transfert.

A l'instant intervient : Monsieur Dominique RIGO, prénommé, agissant conformément à la délégation de pouvoirs lui conférée par l'assemblée générale extraordinaire de la société anonyme « DOMINIQUE RIGO », dont le procès-verbal a été dressé par le notaire soussigné en date de jour, antérieurement aux présentes.

Par l'effet de la scission partielle de la société anonyme DOMINIQUE RIGO, sont transférés à la présente société RIGO PROPERTY GROUP les éléments d'actif et de passif suivants :

a) Description des éléments transférés

[...]

Description des immeubles

Se trouvent compris dans les éléments transférés les biens immeubles, plus amplement décrits ci-après :

Description des biens immeubles (ci-après dénommé « le bien »)

[...]

COMMUNE D'UCCLE – sixième division

Une parcelle de terrain avec bâtiment industriel sise rue Van Ophem 111, cadastrée suivant titre section G numéro 130/V/11 pour une superficie de 21a03ca et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section G numéro 0130V11P0000 pour une même superficie.

Rappel de plan

Telle au surplus que cette parcelle figure sous LOT 2 pour une contenance de vingt et un ares trois centiares, au procès-verbal de mesurage dressé par Monsieur Marcel BASTEYNS, géomètre expert le 26 avril 1999, resté annexé un acte intervenu entre la SDRB et Monsieur RIGO Dominique, reçu par le notaire Marc VAN BENEDEN à Bruxelles, le vingt-neuf novembre deux mille.

[...]

COMMUNE D'UCCLE – sixième division

Un immeuble de bureaux sur et avec terrain, sis rue de Stalle, 206/212, cadastré suivant titre section G numéro 130 W 11 pour une contenance de vingt-trois ares (23a) soixante-six centiares (66ca),

Tel que ce bien figure sous la dénomination « lot 1 » au procès-verbal de mesurage dressé par Monsieur Marcel BASTEYNS, expert géomètre, le vingt-six avril mil neuf cent nonante-neuf, qui est resté annexé à un acte reçu par les Notaires Marc VAN BENEDEN à Bruxelles et Guy DUBAERE à Jette, en date du 29 novembre 2000, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 7 décembre 2000 volume 13.494 numéro 9.

Comprenant suivant acte de base :

- **LOT UN, étant l'ensemble de dix-huit emplacements de parking**, ainsi que la rampe d'accès, un dégagement, un local archives sis au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée du bâtiment avant comprenant suivant acte de base :

Au niveau du sous-sol :

*** en propriété privative et exclusive :**

le dit ensemble d'emplacements de parking, la rampe d'accès, la zone de manœuvre et de retournement, un dégagement, un local archives

Au niveau du rez-de-chaussée :

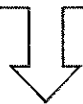
La rampe d'accès aux parkings

*** en copropriété et indivision forcée :**

cent cinquante-quatre/ millièmes (154/1.000) dans les parties communes de l'ensemble des deux bâtiments, en ce compris le terrain,

cent cinquante-quatre / six cent cinquante cinquièmes (154/655) dans les parties commune du bâtiment avant

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad



Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 14/05/2025 - Annexes du Moniteur belge

- **LOT TROIS, étant le local à usage de bureaux dénommé bureau numéro DEUX** sis au niveau des rez-de-chaussée et premier étage du bâtiment arrière, comprenant suivant acte de base :

*** en propriété privative et exclusive :**

les deux niveaux, proprement dits, de ce local, ayant une entrée particulière, indépendante, et un entrepôt

*** en copropriété à jouissance privative :**

le chemin privé longeant la propriété et rejoignant la rue de Stalle, à l'exclusion de la petite zone d'accès reprise en couleur bleue pointillée sur le plan du rez-de-chaussée et dont question à la description des plans.

*** en copropriété et indivision forcée :**

trois cent quarante-cinq / millièmes (345/1.000) dans les parties communes de l'ensemble des deux bâtiments, en ce compris le terrain.

Trois cent quarante-cinq / trois cent quarante cinquièmes (345/345) dans les parties communes du bâtiment arrière

Ce lot, ainsi que la petite parcelle reprise en couleur bleue pointillée sur le plan du rez-de-chaussée, est grevé d'une servitude de passage, cette servitude s'exerce et est décrite au point III des conditions spéciales dont question ci-avant.

LOT QUATRE, étant l'ensemble des locaux, dénommé bureau et/ou appartement numéro TROIS situé aux niveaux des deuxième, troisième et quatrième étages du bâtiment avant, comprenant suivant acte de base :

*** en propriété privative et exclusive :**

Les trois niveaux, proprement dit, d'un local à usage de bureaux,

Les deux niveaux, proprement dits, d'un appartement

La cage d'ascenseur et son ascenseur du sous-sol au quatrième étage.

*** en copropriété à usage privatif :**

au niveau du troisième étage : deux terrasses

*** en copropriété et indivision forcée :**

deux cent onze / millièmes (211/1.000) dans les parties communes de l'ensemble des deux bâtiments, en ce compris le terrain.

deux cent onze / six cent cinquante cinquièmes (211/655) dans les parties communes du bâtiment avant.

Numéro parcellaire pour les lots 1, 3 et 4 : 0130X11P0003

- **LOT DEUX, étant le local à usage de commerce et / ou de bureau dénommé bureau numéro UN**, sis au rez-de-chaussée et premier étage du bâtiment avant à front de la rue de Stalle, comprenant suivant acte de base :

*** en propriété privative et exclusive :**

les deux niveaux, proprement dits, de ce local, ayant une entrée particulière en façade rue de Stalle,

*** en copropriété et indivision forcée**

deux cent nonante / millièmes (290/1.000) dans les parties communes de l'ensemble des deux bâtiments en ce compris le terrain.

deux cent nonante / six cent cinquante cinquièmes (290/655) dans les parties commune du bâtiment avant

Numéro parcellaire pour le lot 2 : 0130X11P0002

SERVITUDE D'UTILISATION

Les lots UN ET QUATRE sont grevés d'une servitude d'utilisation occasionnelle de l'ascenseur au profit du lot DEUX.

ACTE DE BASE

Tels que ces lots sont décrits à l'acte de base dressé par le Notaire Marc VAN BENEDEN à Bruxelles, le 29 novembre 2000, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 7 décembre 2000 volume 13516 numéro 1.

Il est ici fait observer que suite :

- à la réunion de la propriété des constructions des lots 1, 2, 3 et 4 entre les mains de la société anonyme « DOMINIQUE RIGO », et conformément aux dispositions de l'article 3.97. du

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 14/05/2025 - Annexes du Moniteur belge

nouveau Code Civil, l'association des copropriétaires a été dissoute dès lors que l'état d'indivision a cessé.

- au permis d'urbanisme délivré par la Commune d'Uccle le 18 juin 2022, le bien peut à présent être décrit comme suit :

COMMUNE D'UCCLE - sixième division

Un complexe immobilier sur et avec terrain, sis rue de Stalle, 206/212, cadastré suivant titre section G numéro 130 W 11 pour une contenance de vingt-trois ares (23a) soixante-six centiares (66ca),

Tel que ce bien figure sous la dénomination « lot 1 » au procès-verbal de mesurage dressé par Monsieur Marcel BASTEYNS, expert géomètre, le vingt-six avril mil neuf cent nonante-neuf, qui est resté annexé à un acte reçu par les Notaires Marc VAN BENEDEN à Bruxelles et Guy DUBAERE à Jette, en date du 29 novembre 2000, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 7 décembre 2000 volume 13.494 numéro 9.

[...]

CONDITIONS GÉNÉRALES DU TRANSFERT

1. 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 une description plus détaillée.

2. Le transfert prédécrit est effectué sur base d'une situation arrêtée au 31 janvier 2025 étant entendu que toutes les opérations réalisées par la société à scinder depuis le 1^{er} février 2025 sur les biens transférés sont considérées comme accomplies pour le compte de la société bénéficiaire.

La présente société aura donc la propriété des biens transférés à compter de ce jour et leur jouissance à compter du 1^{er} février 2025. D'un point de vue comptable, le transfert du patrimoine est réputé réalisé le 1^{er} février 2025.

3. La société anonyme « RIGO PROPERTY GROUP », société bénéficiaire du transfert, est subrogée dans tous les droits et obligations de la société anonyme « DOMINIQUE RIGO », société à scinder, pour ce qui concerne le patrimoine actif et passif objet du présent transfert.

4. D'une manière générale, le transfert comprend 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 la société à scinder, à l'égard de tous tiers, y compris les administrations publiques.

5. Le présent transfert est fait à charge pour la société bénéficiaire, relativement au patrimoine actif et passif objet du présent transfert, de :

- supporter tout le passif de la société à scinder envers les tiers, d'exécuter tous les engagements et obligations de la société scindée;
- respecter et exécuter tous accords ou engagements que la société à scinder aurait pu conclure soit avec tous tiers, soit avec son personnel, sa direction, ses employés et ouvriers, ainsi que tous autres accords ou engagements l'obligeant à quelque titre que ce soit;
- supporter tous impôts, taxes, contributions, primes et cotisations d'assurances, généralement toutes les charges ordinaires ou extraordinaires, qui grèvent ou pourront grever les biens transférés.

4.2. Rapport de l'administrateur unique et du réviseur sur l'apport en nature, sur les modes d'évaluation adoptés et sur la rémunération effectivement attribuée en contrepartie.

A l'unanimité, l'assemblée dispense le président de donner lecture du rapport de l'administrateur unique et du rapport du réviseur d'entreprise, rapports établis dans le cadre des articles 7:179 et 7:197 du CSA, chaque actionnaire présent reconnaissant avoir reçu un exemplaire de ces rapports et en avoir pris connaissance.

Le rapport du Réviseur, Fabio CRISI, conclut dans les termes suivants :

« CONCLUSIONS

Conformément à l'article 5:133 du code des sociétés et des associations, nous présentons notre conclusion à l'assemblée générale extraordinaire de la Société anonyme RIGO PROPERTY GROUP dans le cadre de notre mission de réviseur d'entreprises, pour laquelle nous avons été désignés par lettre de mission du 15 janvier 2024. Nous avons exécuté notre mission conformément à la Norme relative à la mission du réviseur d'entreprises dans le cadre d'un apport en nature et d'un quasi-apport de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Nos responsabilités en vertu de cette norme sont décrites ci-dessous dans la section « Responsabilités du réviseur d'entreprises relative à l'apport en nature et à l'émission d'actions ».

Concernant l'apport en nature

Conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations, nous avons examiné les aspects décrits ci-dessous, tels qu'ils figurent dans le projet de rapport spécial de l'organe d'administration et nous n'avons aucune constatation significative à signaler concernant :

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad



Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 14/05/2025 - Annexes du Moniteur belge

- la description des biens à apporter
- l'évaluation appliquée
- les modes d'évaluation utilisés à cet effet

Nous concluons également que les modes d'évaluation appliqués pour l'apport en nature conduisent à la valeur des apports et cette dernière correspond au moins au nombre et au pair comptable des actions à émettre en contrepartie.

Relevons que le rapport spécial de l'organe d'administration ne tient pas compte de la valeur de marché des actifs immobiliers transférés. La prise en compte de la valeur de marché des actifs immobiliers pourrait avoir pour conséquence d'influencer à la hausse ou à la baisse le rapport d'échange. Nous tenions par la présente à en informer les actionnaires.

Conformément à l'article 3:56 de l'Arrêté Royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations, la valeur retenue pour l'apport en nature, à savoir 614.557,63 EUR, correspond à la valeur nette comptable des éléments de l'actif et du passif telle qu'elle figurait dans les comptes de la société absorbée et le mode d'évaluation appliqué trouve sa justification dans la loi. Conformément aux principes comptables de continuité, seul un montant de 161.614,92 EUR sera inscrit dans les fonds propres, le solde étant ventilé dans les postes ad hoc.

La rémunération réelle consiste en 251.128 actions nouvelles sans mention de valeur nominale, identiques aux actions existantes.

Concernant l'émission d'actions

Sur la base de notre examen des données comptables et financières contenues dans le rapport spécial de l'organe d'administration, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que ces données, qui comprennent la justification du prix d'émission et les conséquences sur les droits patrimoniaux et les droits sociaux des actionnaires, ne sont pas fidèles et suffisantes dans tous leurs aspects significatifs pour éclairer l'assemblée générale appelée à voter pour cette proposition à l'exception du fait que l'actionnariat des deux sociétés n'est pas parfaitement identique contrairement à la mention figurant dans le projet de rapport spécial de l'organe d'administration de telle sorte que la prise en compte de la valeur comptable des biens immeubles en lieu et place de la valeur de marché de ces derniers pourrait avoir une influence sur le rapport d'échange.

« No fairness opinion »

Conformément aux articles 7:179 et 7:197 du CSA, notre mission ne consiste pas à se prononcer sur le caractère approprié ou opportun de l'opération, ni sur l'évaluation de la rémunération attribuée en contrepartie de l'apport, ni sur le caractère légitime et équitable de cette opération ("no fairness opinion").

Autre point

Comme les pièces et informations requises ne nous ont pas été remises au moins un mois avant l'assemblée générale extraordinaire, nous n'avons pas été en mesure de transmettre le rapport à la société 15 jours avant l'assemblée générale extraordinaire. Ce retard n'a toutefois exercé aucun impact significatif sur notre contrôle.

Responsabilité de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable, pour ce qui est de l'apport en nature

O d'exposer l'intérêt que l'apport présente pour la société ;

O de la description et de l'évaluation motivée de chaque apport en nature ; et

O de mentionner la rémunération attribuée en contrepartie.

L'organe d'administration est responsable, pour ce qui est de l'émission d'actions :

O la justification du prix d'émission ; et

O la description des conséquences de l'opération sur les droits patrimoniaux et les droits sociaux des actionnaires.

Responsabilité du réviseur d'entreprises

Le réviseur d'entreprises est responsable, pour ce qui est de l'apport en nature

O d'examiner la description fournie par l'organe d'administration de chaque apport en nature ;

O d'examiner l'évaluation adoptée et les modes d'évaluation appliqués à cet effet ;

O d'indiquer si les valeurs auxquelles conduisent ces modes d'évaluation correspondent au moins à la valeur de l'apport mentionnée dans l'acte ; et

O de mentionner la rémunération réelle attribuée en contrepartie de l'apport.

Le réviseur d'entreprises est responsable, pour ce qui est de l'émission d'actions

O de formuler une conclusion sur le fait de savoir si les données comptables et financières contenues dans le rapport spécial de l'organe d'administration qui comprend la justification du prix d'émission et les conséquences sur les droits patrimoniaux et les droits sociaux des actionnaires sont fidèles et suffisantes dans tous leurs aspects significatifs pour éclairer l'assemblée générale appelée à voter pour cette proposition. Relevons que conformément à la lettre de mission, le réviseur d'entreprises ne porte pas de responsabilité eu égard aux conséquences fiscales éventuelles de l'opération envisagée

Limitation à l'utilisation de ce rapport

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad



Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 14/05/2025 - Annexes du Moniteur belge

Ce rapport a été établi conformément aux dispositions légales dans le cadre de l'apport en nature telle que décrit dans le corps du rapport et ne peut être utilisé à d'autres fins.

Fait à Bruxelles, le 18 avril 2025

Pour la SRL "DGST & Partners - Reviseurs d'entreprises".

4.3 Modification du nombre d'actions représentatives du capital de la société

Afin de pouvoir établir un rapport d'échange et ce conformément à ce qui est prévu dans le projet de scission, les cent quatre-vingt-six (186) actions existantes sont remplacées par cent quatre-vingt-six mille (186.000) nouvelles actions.

4.4. Augmentation de capital

En représentation du patrimoine de la société anonyme « DOMINIQUE RIGO » transféré, l'assemblée générale décide d'augmenter le capital, à concurrence de deux cent trente-quatre mille quatre cent cinquante-neuf euros nonante-trois cents (€ 234.459,93) pour le porter de cent quatre-vingt-six mille euros (€ 186.000,00) à quatre cent vingt mille quatre cent cinquante-neuf euros nonante-trois cents (€ 420.459,93) par la création de deux cent cinquante et un mille cent vingt-huit (251.128) actions nouvelles, sans désignation de valeur nominale, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes, sauf qu'elles ne participeront à la répartition des bénéfices sociaux qu'à partir du 1^{er} février 2025, **zéro heure**.

Ces actions nouvelles seront attribuées, entièrement libérées, aux actionnaires de la société scindée partiellement et réparties entre eux, à la diligence et sous la responsabilité de l'administrateur unique de la société bénéficiaire, proportionnellement à leur participation dans la société scindée partiellement.

La répartition des actions nouvellement créées entre les actionnaires de la société scindée partiellement est la suivante :

1. Monsieur RIGO Dominique [domicilié à 1180 Uccle, Avenue du Prince d'Orange 148 boîte 1] : deux cent cinquante et un mille septante-trois (251.073) actions ;
2. Madame RIGO Charlotte [domiciliée à 1640 Rhode-Saint-Genèse, Avenue Bon Air 30B] : quarante-neuf (49) actions ;
3. Madame RIGO Mélanie [domiciliée à 1160 Auderghem, Avenue Tedesco 16] : six (6) actions ;

4.5. Modification de l'article 5 des statuts relatif au capital

L'assemblée décide de modifier l'article 5 des statuts relatif au capital comme suit :

« Article 5: Capital de la société

Le capital est fixé à quatre cent vingt mille quatre cent cinquante-neuf euros nonante-trois cents (€ 420.459,93)

Il est représenté par quatre cent trente-sept mille cent vingt-huit (437.128) actions avec droit de vote, sans désignation de valeur nominale. »

Cinquième résolution

Pouvoirs

L'assemblée confère tous pouvoirs

- A l'administrateur unique pour l'exécution des résolutions prises sur les objets qui précèdent et pour remplir les formalités subséquentes à la scission partielle ; et
- Au notaire soussigné pour établir et signer la coordination des statuts, conformément à la décision précédente, et assurer son dépôt au dossier de la société.

[...]

POUR EXTRAIT ANALYTIQUE CONFORME, délivré avant enregistrement uniquement pour le dépôt au greffe et la publication à l'annexe du Moniteur Belge

Le notaire associé, Alexandra RHODIUS

NOTAIRE

Déposé en même temps : expédition de l'acte et statuts coordonnés