



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

Réserve
au
Moniteur
belge



25078482

TRIBUNAL DE L'ENTREPRISE

12 JUIN 2025

Greffé

N° d'entreprise : **0407 194 122**

Nom

(en entier) : **ART-IMO**

(en abrégé) :

Forme légale : **société anonyme**

Adresse complète du siège : **Avenue Provinciale 85 - 1341 Cérroux-Mousty**

Objet de l'acte : Projet de fusion par absorption

Opération de fusion par absorption de la S.R.L. Asset Building Company par la société anonyme ART-IMO

Projet de fusion par absorption de la S.R.L. Asset Building Company par la société anonyme ART-IMO établi sur base de l'article 12:24 du code des sociétés et des associations, et déposé à la date mentionnée ci-dessus au greffe du tribunal de l'entreprise du Brabant wallon.

Exposé préalable

La SA ART-IMO, d'une part, et la SRL ASSET BUILDING COMPANY (en abrégé A.B.C.), d'autre part, ont l'intention de procéder à une fusion par absorption, par laquelle l'intégralité du patrimoine (y compris tous les droits et obligations) de la société absorbée, par suite d'une dissolution sans liquidation, sera transférée à la SA ART-IMO, conformément à l'article 12:2 et suivants du CSA.

En application de l'article 12:24 du CSA, les organes d'administration de toutes les sociétés concernées se sont réunis le 20 mai 2025 en vue d'établir conjointement le projet de fusion par absorption, formulé ci-après.

Les organes d'administration de la SRL ASSET BUILDING COMPANY et de la SA ART-IMO ont arrêté le projet de fusion par absorption de la SRL ASSET BUILDING COMPANY par la SA ART-IMO.

Les organes d'administration des sociétés appelées à fusionner s'engagent, l'un envers l'autre, à mettre tout en œuvre afin de réaliser cette fusion aux conditions ci-après décrites, et arrêtent le texte du présent projet de fusion qui sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires des sociétés concernées.

Par effet de cette fusion, la SRL ASSET BUILDING COMPANY transférera à la SA ART-IMO, par suite de la dissolution sans liquidation, l'intégralité de son patrimoine activement et passivement, moyennant l'attribution d'actions de la SA ART-IMO.

En conséquence, tous les actifs et passifs de la SRL ASSET BUILDING COMPANY seront pris en charge par la SA ART-IMO. Ce transfert d'universalité se produira sans discontinuité.

En conséquence, par cette décision, les actionnaires de la SRL ASSET BUILDING COMPANY deviendront actionnaires à part entière de la SA ART-IMO.

Les organes d'administration des sociétés concernées déclarent avoir pris connaissance de l'obligation légale pour les deux sociétés participant à la fusion de déposer le projet de fusion au Greffe du Tribunal de l'entreprise compétent, au plus tard six semaines avant l'assemblée générale des actionnaires appelée à se prononcer au sujet de la fusion.

Une assemblée générale décidera de la dissolution sans liquidation de la SRL ASSET BUILDING COMPANY, société absorbée, et sa fusion avec la SA ART-IMO, société absorbante, par voie de transfert à cette dernière de l'ensemble de son patrimoine, sans exception ni réserve, sur la base de la situation financière au 31 décembre 2024 et sous réserve de l'attribution aux actionnaires de la société absorbée de 1.560 actions nouvelles de classe B, sur la base du rapport d'échange de 750 actions de la société absorbée contre 1.560 actions de classe B de la société absorbante, le nombre final étant arrondi à l'unité la plus proche. Ces actions seront émises au moment de l'augmentation des fonds propres de la société absorbante.

L'assemblée générale à tenir devra décider en conséquence de la fusion et de la dissolution sans liquidation de la SRL ASSET BUILDING COMPANY.

A. Identification des sociétés participant à la fusion

Les sociétés participant à la fusion proposée, sont les suivantes:

1. La société anonyme « ART-IMO », ayant son siège à 1341 Ottignies-Louvain-la-Neuve, Avenue Provinciale 85, est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises à Bruxelles sous le numéro 0407.194.122.

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 »)

La SA ART-IMO a été constituée sous la dénomination « LES ENTREPRISES W. MALLIEU-DELPORTE », aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques VAN WETTER, à Ixelles, et le notaire François COLLET, à Bruxelles, en date du 30 juin 1970, publié par extrait aux Annexes du Moniteur belge du 24 juillet suivant sous les numéros 2370-1 et 2370-2;

Dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le notaire Frédéric DE RUYVER, à Court-Saint-Etienne, le 6 décembre 2023, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 2 février 2024 sous le numéro 24351777.

Le capital social de la Société Absorbante s'élève actuellement à EUR 172.000, représenté par 5.822 actions, sans désignation de valeur nominale, représentant

chacune un/cinq mille huit cent vingt-deuxième (1/5.822ème) du capital, dont 1 action de classe A et 5.821 actions de classe B. Chaque action donne droit à une part du bénéfice et du solde de liquidation proportionnelle à la part qu'elle représente dans le capital. Par dérogation 7:51 du Code des sociétés et des associations, l'action de classe A donne également droit à un nombre de voix majoritaire à l'assemblée générale, soit la moitié du nombre d'actions plus une voix. L'ensemble des actions de classe B donne droit à un nombre de voix minoritaires à l'assemblée générale soit la moitié du nombre d'actions moins une voix, étant entendu que sur l'ensemble des droits de vote dont disposent les actions B, chaque détenteur d'actions (B) dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre d'action(s) B détenu.

A compter de la survenance du décès du survivant du couple formé par Monsieur Pierre-Marie Melin et Madame Françoise Lorge, domiciliés à 1341 Ottignies-Louvain-la-Neuve, rue du Cimetière, 3, chaque action (action A ou action B) donnera droit à une voix conformément à l'article 7 :51 du Code des sociétés et des associations.

Conformément à l'article 3 de ses statuts, l'objet de la société est décrit comme suit:

« La société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, pour compte propre, pour compte de tiers ou en participation :

I) Toutes opérations relatives à l'industrie de la construction et du génie civil, tant en entreprise de travaux publics que privés et notamment les terrassements, voiries, égouts, drainages, équipements, gros-œuvre, parachèvement, sans que cette énumération soit limitative. L'achat, la vente et le transport de tous matériaux de constructions ou de génie civil entrant dans le cadre des entreprises reprises ci-dessus. L'exploitation de carrières de toutes natures. La fabrication et le négoce de matériel destinés à la construction, ainsi que l'exploitation de brevets ou licences propres ou étrangères se rapportant directement ou indirectement à la construction ou à l'entretien de travaux routiers de génie civil ou de bâtiment.

La société peut accomplir en Belgique ou à l'étranger, toutes opérations industrielles, commerciales, mobilières, immobilières ou financières, de nature à favoriser ou étendre directement ou indirectement son industrie et son commerce. Elle peut s'intéresser par toutes voies, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet identique, analogue ou connexe ou qui sont de nature à favoriser le développement de son entreprise, à lui procurer des matières premières ou à faciliter l'écoulement de ses produits et même fusionner avec elles.

II) Pour son compte propre, pour compte de tiers ou en participation avec des tiers, contribuer à l'établissement et au développement d'entreprises et en particulier :

a) de dispenser des avis financiers, techniques, commerciaux ou administratifs dans le sens le plus large du terme, à l'exception des conseils de placement d'argent et autres ; fournir des conseils, son assistance et exécuter des services directement ou indirectement sur le plan de l'administration, des finances, de la vente, de la production, des techniques d'organisation et de distributions commerciales, et plus généralement de la gestion en général, fournir toutes prestations de service et exécuter tous mandats sous forme d'études d'organisation, d'expertises, d'actes et de conseils techniques ou autres dans tout domaine rentrant dans son objet social, et en particulier dans le domaine des œuvres d'art;

b) de concevoir, d'étudier, de promouvoir et de réaliser tous projets informatiques, bureautiques et tout ce qui s'y rapporte ;

c) d'effectuer des études, de programmer et de mettre en route des systèmes d'organisation, de vente, de publicité de marketing, de mettre en application des systèmes pour traiter des données et toutes techniques en rapport avec la gestion technique, administrative, économique et générale d'entreprises ;

d) d'exécuter tous mandats d'administrateur, et en général, tous mandats et fonctions se rapportant directement ou indirectement à son objet ;

e) le développement, l'achat, la vente, la prise de licences ou l'octroi de licences, de brevets, know-how et d'actifs immobiliers apparentés ;

f) la fourniture de services administratifs et informatiques ;

g) l'achat et la vente, l'importation et l'exportation, le commissionnement, le courtage et la représentation de tous biens généralement quelconques, en bref l'intermédiaire commercial ; commercialisation de nouveaux produits, de nouvelles technologies et leur application ;

i) la contribution à la constitution de sociétés par voie d'apports, de participation ou d'investissements généralement quelconques ;

j) l'attribution de prêts et d'ouverture de crédit aux sociétés et aux particuliers sous quelque forme que ce soit ; dans ce cadre, la société peut également se porter caution ou accorder son aval, dans le sens le plus large du terme, réaliser toutes opérations commerciales et financières à l'exception de celles légalement réservées aux banques de dépôt, détenteurs de dépôts à court terme, caisses d'épargne, sociétés hypothécaires et entreprises de capitalisation ;

k) toutes opérations liées à l'activité d'agent immobilier, au sens le plus large.

III) Pour son propre compte

a) l'acquisition par souscription ou achat et la gestion d'actions, d'obligations, de bons de caisse et d'autres valeurs mobilières généralement quelconques, de sociétés belges ou étrangères, existantes ou à constituer, ainsi que la gestion d'un patrimoine mobilier. La société peut exécuter toutes opérations commerciales, industrielles, immobilières, mobilières ou financières qui directement ou indirectement sont liées ou apparentées à son objet ou qui peuvent en favoriser la réalisation ;

b) la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier et la location-financement de biens immeubles aux tiers, l'acquisition par l'achat ou autrement, la vente, l'échange, la construction, la transformation, l'amélioration, l'équipement, l'aménagement, l'embellissement, l'entretien, la location, la prise en location, le lotissement, la prospection et l'exploitation de biens immobiliers, ainsi que de toutes opérations qui, directement ou indirectement sont en relation avec cet objet et qui sont de

nature à favoriser l'accroissement et le rapport d'un patrimoine immobilier, de même que de se porter caution pour la bonne fin d'engagements pris par des tiers qui auraient la jouissance de ces biens immobiliers.

c) Le commerce sous toutes ses formes et notamment l'importation, l'exportation, l'achat et la vente en gros ou au détail, la représentation et le courtage, ainsi que la fabrication, la transformation et le transport de toutes objet d'art et œuvres artistiques au sens large, de tous articles de design et objets décoratifs, fresques, sculptures, etcetera ainsi que des matières premières destinées aux dites œuvres d'art.

IV) L'énumération qui précède n'est pas limitative de sorte que la société peut effectuer toutes opérations susceptibles de contribuer à la réalisation de tout ou partie de son objet social.

La société peut réaliser son objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, sous les formes et de toutes les manières qu'elle jugera les mieux appropriées.

L'assemblée générale peut modifier l'objet social dans les conditions prévues par le Code des Sociétés et des Associations. »

Ci-après dénommée 'ART-IMO' ou 'la Société Absorbante'.

2. La Société privée à responsabilité limitée « ASSET BUILDING COMPANY », ayant son siège à 1341 Ottignies-Louvain-la-Neuve, Avenue Provinciale 85, est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises à Bruxelles sous le numéro 0451.530.941.

La SRL ASSET BUILDING COMPANY a été constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Guillaume ROBERTI de WINGHE, alors à Leuven, en date du deux décembre mil neuf cent nonante-trois, sous la dénomination « AMERICAN BODY CENTER » publié aux Annexes du Moniteur Belge du vingt-cinq décembre suivant, sous le numéro 93.1225-97.

Dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois et aux termes d'un acte reçu par le notaire Frédéric DE RUYVER, à Court-Saint-Etienne, le 22 juin 2023, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 29 juin suivant sous le numéro 23363396.

L'apport de la Société Absorbée s'élève actuellement à 18.592,01 €. En contrepartie de cet apport, 750 actions ont été émises. Chaque action donne un droit égal dans la répartition des bénéfices et des produits de la liquidation.

A noter que les 750 actions sont actuellement données en garantie pour un emprunt contracté par la société anonyme CLERINVEST, société mère de la société ASSET BUILDING COMPANY. La banque de l'emprunteur a marqué son accord de principe sur la fusion proposée et envisage de prendre de nouvelles garanties à l'issue de la fusion et de l'échange des 750 actions ASSET BUILDING COMPANY données en garantie contre 1.560 nouvelles actions de classe B de la société ART-IMO.

Conformément à l'article 3 de ses statuts, l'objet de la société est décrit comme suit :

« La société a pour objet, en Belgique et à l'étranger, tant pour son compte propre que pour le compte de tiers ou en participation avec des tiers :

- Toutes opérations immobilières et toutes études et services ayant trait à tous biens et/ou à tous droits immobiliers, par nature, par incorporation ou par destination, et aux biens et/ou à tous droits mobiliers qui en découlent, ainsi que toutes opérations civiles, commerciales, industrielles ou financières, qui s'y rapportent directement ou indirectement, comme, à titre d'exemple, la location-financement, la prise en location et en sous-location, la cession en location et en sous-location, l'achat, la mise en valeur, la vente, l'échange, le tout avec ou sans option d'achat, le lotissement, l'urbanisation, l'amélioration, l'équipement, la transformation, l'aménagement, l'embellissement, l'entretien, la location meublée ou non, la cession, la gestion, la construction, la destruction, la prospection et l'exploitation de biens immobiliers (terrains, appartements, maisons, bureaux, magasins, fonds de commerce...), et mobiliers.

La société pourra acheter tous matériaux, signer tous contrats d'entreprises qui seraient nécessaires, réaliser toutes opérations de change, commission et courtage, ainsi que la gérance d'immeubles (syndic).

Aux fins de réaliser son objet, la société peut émettre des emprunts obligataires, des certificats fonciers et tout autre emprunt analogue. La société peut agir pour son compte, comme marchand de biens, par commission, comme intermédiaire ou comme représentant.

- L'acquisition par souscription ou achat et la gestion d'actions, d'obligations, de bons de caisse et d'autres valeurs mobilières généralement quelconques, de sociétés belges ou étrangères, existantes ou à constituer ainsi que la gestion d'un patrimoine mobilier. La société peut exécuter toutes opérations commerciales, industrielles, immobilières, mobilières ou financières qui directement ou indirectement sont liées ou apparentées à son objet ou qui peuvent en favoriser la réalisation.

• La constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier et la location-financement de biens immeubles aux tiers, l'acquisition par l'achat ou autrement, la vente, l'échange, la construction, la transformation, l'amélioration, l'équipement, l'aménagement, l'embellissement, l'entretien, la location, la prise en location, le lotissement, la prospection et l'exploitation de biens immobiliers, ainsi que toutes opérations qui, directement ou indirectement sont en relation avec cet objet et qui sont de nature à favoriser l'accroissement et le rapport d'un patrimoine immobilier, de même que se porter caution pour la bonne fin d'engagements pris par des tiers qui auraient la jouissance de ces biens immobiliers;

• La prise de participations dans d'autres sociétés ou entreprises, la gestion en qualité d'administrateur ou autrement, la liquidation de sociétés ou entreprises, le conseil en management, ainsi que la recherche, l'acquisition, la détention, la gestion et le transfert de tout actif mobilier ou immobilier, corporel ou incorporel.

Aux fins de réaliser son objet, la société peut émettre des emprunts obligataires, des certificats fonciers et tout autre emprunt analogue.

Elle peut participer ou s'intéresser à toutes sociétés, entreprises, groupements ou organisations quelconques. Elle peut hypothéquer ses biens immobiliers et mettre en gage ses autres biens, y compris le fonds de commerce, ainsi que donner son aval pour tout emprunt ou ouverture de crédit à condition qu'elle en tire un profit.

La société peut d'une façon générale, accomplir toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, soit pour son compte, soit pour le compte de tiers, se rapportant directement ou indirectement à son objet social ou qui seraient de nature à en faciliter directement ou indirectement, entièrement ou partiellement la réalisation.

La société peut exercer toutes fonctions et mandats et s'intéresser par voie d'apport, de fusion, de souscription ou de toute autre manière dans toutes autres 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 ressources, à faciliter l'écoulement des services et produits, à lui procurer de la clientèle ou à faciliter ses relations commerciales.

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

Cette énumération est exemplative et nullement limitative. Seule l'assemblée générale des associés a qualité pour interpréter cet objet.

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 ces prestations, à la réalisation de ces conditions. »

Ci-après dénommée 'ASSET BUILDING COMPANY.' ou 'la Société Absorbée'.

La SA ART-IMO recevra, en sa qualité de Société Absorbante, l'intégralité du patrimoine de la Société à Absorber, à savoir la SRL ASSET BUILDING COMPANY.

B.Evaluation et rapport d'échange

Généralités

Les organes d'administration estiment qu'une évaluation de toutes les sociétés sur la base de leur valeur intrinsèque tenant compte de la valeur réelle des placements de trésorerie, des immobilisations corporelles et des stocks et commandes en cours d'exécution doit être retenue in casu comme étant la méthode d'évaluation la plus pertinente pour la fixation du rapport d'échange à appliquer.

La proposition de rapport d'échange des actions a été déterminée sur les bases ci-après.

L'intégralité des actifs et passifs de ASSET BUILDING COMPANY sera transférée à ART-IMO. Ce transfert interviendra uniquement moyennant l'attribution aux actionnaires de ASSET BUILDING COMPANY d'actions ART-IMO de classe B nouvellement émises. Aucune soulte ne sera attribuée.

Pour déterminer le nombre d'actions ART-IMO qui seront émises, la valeur de ASSET BUILDING COMPANY a été fixée à 3.720.334 €. Cette valeur correspond aux fonds propres comptables du bilan de clôture au 31 décembre 2024 qui ont été approuvés par la dernière assemblée générale des actionnaires de ASSET BUILDING COMPANY, augmentée d'une plus-value latente nette sur les immobilisations corporelles.

La valeur d'une action ART-IMO a été fixée sur base des mêmes critères à savoir les fonds propres comptables selon les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024 approuvés par l'assemblée générale, augmentée d'une plus-value latente sur les immobilisations corporelles ainsi que d'une plus-value latente sur les placements de trésorerie, et enfin d'une plus-value latente sur les stocks d'œuvres d'art. Pour déterminer la valeur intrinsèque de chaque société, un impôt latent a été déduit de plus-value latente.

Cette méthode de valorisation est la plus appropriée eu égard à l'objet social et au patrimoine des sociétés concernées.

Les autres critères de valorisation qui peuvent être utilisés en matière de valorisation d'entreprises, du type valeur de rendement, valeur par capitalisation du bénéfice ou encore valeur par actualisation des cash flows futurs n'apparaissent pas adaptés en l'espèce.

Evaluation ART-IMO

Capital souscrit 172.000

Réserves 5.752.459

Bénéfice reporté au 31/12/2023 + bénéfice estimé 31/12/2024 941.139

Plus-value latente sur les immobilisations corporelles 6.310.787

Plus-value latente sur les stocks et commandes en cours	569.250
Plus-value latente sur les placements de trésorerie	165.141

La valeur de la société s'établit à 13.910.776 €

Le capital de ART-IMO s'élève à EUR 172.000, représenté par 5.822 actions (dont 1 action de classe A et 5.821 actions de classe B).

Il en résulte que la valeur retenue pour une action ART-IMO peut être fixée à EUR :

$13.910.776 / 5.822 = 2.389,35 \text{ €}$

Evaluation ASSET BUILDING COMPANY

Apport	18.592
Réserves	581.646
Plus-values de réévaluation	152.353
Bénéfice estimé 31/12/2024	115.068
Plus-value latente sur les immobilisations corporelles	2.852.675

La valeur de la société s'établit à 3.720.334 €

En contrepartie de l'apport de ASSET BUILDING COMPANY, 750 actions ont été émises.

Il en résulte que la valeur une action ASSET BUILDING COMPANY peut être fixée à :

$3.720.334 / 750 = 4.960,45 \text{ €}$

Rapport d'échange

Le rapport d'échange basé sur la valeur intrinsèque des sociétés participantes s'établit comme suit:

ART-IMO

Valeur intrinsèque	EUR 13.910.776
Nombre d'actions	5.822
Valeur par action	EUR 2.389,35

ASSET BUILDING COMPANY

Valeur intrinsèque	EUR 3.720.334
Nombre d'actions	750
Valeur par action	EUR 4.960,45

Rapport d'échange :

$4.960,45 / 2.389,35 = 2,0761$

Par conséquent, les actionnaires de la Société Absorbée recevront, conformément à l'article 12:34 du CSA, 750 actions x 2,0761 = 1.560 actions nouvelles de classe B à titre de compensation, le nombre final étant arrondi à l'unité la plus proche tout en préservant les droits des actionnaires minoritaires.

Il ne sera pas payé de soulte. Les nouvelles actions seront de la même nature que les actions existantes de classe B.

En conséquence, 1.560 nouvelles actions ART-IMO de classe B seront émises en échange des 750 actions ASSET BUILDING COMPANY existantes.

Augmentation de capital

La SRL ASSET BUILDING COMPANY transférera suite à sa dissolution sans liquidation, l'intégralité de son patrimoine activement et passivement à sa valeur comptable, à la SA ART-IMO qui reprendra également tous les engagements et les contrats en cours de la SRL ASSET BUILDING COMPANY.

L'apport provenant de l'actif net de ASSET BUILDING COMPANY de 867.659 € modifiera les fonds propres de la SA ART-IMO comme suit :

Capital	18.592 €
Plus-values de réévaluation	137.275 €
Réserves	711.792 €

Les fonds propres de la SA ART-IMO après fusion s'établiront comme suit :

Capital souscrit	190.592
Plus-values de réévaluation	137.275
Réserves	6.464.251
Bénéfice reporté	941.139
Actif net après absorption :	7.733.257

L'apport provenant de l'actif net de ASSET BUILDING COMPANY de 867.659 € modifiera les fonds propres de la SA ART-IMO comme indiqué ci-dessus.

Le rapport d'échange proposé a été établi compte tenu des actifs respectifs des deux sociétés. Les deux sociétés ont été valorisées selon la même méthode, à savoir la valeur intrinsèque de chaque société.

Le rapport d'échange des actions ASSET BUILDING COMPANY sera de 750 actions anciennes de ASSET BUILDING COMPANY contre 1.560 actions nouvelles de classe B de la SA ART-IMO. Aucune soulte en espèces ne sera payée aux actionnaires.

Les actionnaires de ASSET BUILDING COMPANY échangeront 750 actions ASSET BUILDING COMPANY contre 1.560 actions ART-IMO, soit 1 action ancienne ASSET BUILDING COMPANY contre 2,0761 actions nouvelles ART-IMO.

Les 1.560 actions nouvelles disposeront des prérogatives plus amplement décrites ci-après.

En conclusion, le capital social s'élèvera suite à ces opérations à 190.592 € et sera représenté par 7.382 actions nominatives dont 1 action de classe A et 7.381 actions de classe B.

C. Mode d'émission des actions de la Société Absorbante et modalités de remise des actions

A la suite de la fusion, 1.560 nouvelles actions de classe B seront émises.

Les actions ASSET BUILDING COMPANY seront échangées à l'occasion de la fusion contre des actions émises par la société absorbante, selon le rapport d'échange proposé au point B 2 ci-avant. A noter que préalablement à l'échange des actions, la banque de l'emprunteur aura libéré les 750 actions gagées.

Les nouvelles actions ART-IMO qui seront émises seront toutes nominatives.

Etant donné que les actions de la Société Absorbante et de la Société Absorbée sont des actions nominatives, l'organe d'administration de la Société Absorbante fera le nécessaire afin de consigner dans le registre des actions nominatives de la Société Absorbante les données suivantes à propos de la Société Absorbée, et ce dans les 15 jours de la publication de la décision de fusion dans les Annexes du Moniteur Belge:

- L'identité des actionnaires de la Société Absorbée ;
- Le nombre d'actions dans la Société Absorbante qui leur reviennent en vertu de la décision de fusion ;
- La date de fusion.

Cette inscription sera contresignée par l'administrateur ou par un mandataire désigné à cette fin au nom de la Société Absorbante et par les actionnaires ou leurs mandataires.

Le registre des actions nominatives de la Société Absorbée sera annulé après l'approbation de la fusion.

D. Date à partir de laquelle ces actions donnent le droit de participer aux bénéfices et tout régime spécial concernant ce droit

Les nouvelles actions émises participeront aux bénéfices et donneront droit à une participation aux bénéfices de ART-IMO à partir du 1er janvier 2025.

Il n'y a pas d'arrangements spéciaux dans ce cadre.

E. Date à partir de laquelle les actes de la Société Absorbée seront réputés - du point de vue comptable et des impôts directs – avoir été effectués pour le compte de la Société Absorbante

Du point de vue comptable, l'absorption d'ASSET BUILDING COMPANY prendra effet, rétroactivement, au 1er janvier 2025.

Toutes les opérations de la société à absorber seront, du point de vue comptable et des impôts directs, considérées comme accomplies pour le compte de la société absorbante à compter du 1er janvier 2025, c'est-à-dire avec effet rétroactif.

La fusion par absorption se fera sur la base du bilan de clôture de ASSET BUILDING COMPANY arrêté au 31 décembre 2024, et du bilan de clôture de ART-IMO arrêtée au 31 décembre 2024. La fusion envisagée sera réalisée sous le régime de neutralité comptable organisé par l'arrêté royal d'exécution du CSA.

F. Droits que la Société Absorbante confère aux actionnaires de la Société Absorbée, qui ont des droits spéciaux, ainsi qu'aux titulaires de titres autres que des parts, ou les mesures proposées à leur égard

Il n'existe pas d'actionnaire dans la Société Absorbée qui ont des droits spéciaux, ni des titulaires de titres autres que des actions ordinaires.

Compte tenu de la composition de l'actionnariat des sociétés intervenantes et en vue permettre une transposition effective, tenant compte des prérogatives attachées aux actions de classe A émises par la Société Absorbante, il sera proposé à l'assemblée générale extraordinaire de la Société Absorbante qui se prononcera sur la fusion de définir les classes d'actions de cette dernière conformément aux principes suivants : création uniquement de 1.560 actions nouvelles de classe B.

Classification des actions de la Société Absorbante :

Les actions de la Société Absorbante resteront réparties en deux classes, les actions de classe A et les actions de classe B, dont les droits et prérogatives sont définies par les statuts actuels.

L'unique action de la Société Absorbante qui est actuellement classée en tant qu'action de classe A restera classée comme telle.

Les autres actions de la Société Absorbante (en ce compris les nouvelles actions émises à l'occasion de l'opération de fusion au profit des actionnaires de la Société Absorbée) seront classées en tant qu'actions de classe B.

Droits et prérogatives attachées aux classes d'actions de la Société Absorbante :

L'unique action de classe A de la Société Absorbante continuera à donner droit à un nombre de voix majoritaire à l'assemblée générale, soit la moitié du nombre d'actions plus une voix.

L'ensemble des actions B de la Société Absorbante continuera à donner droit à un nombre de voix minoritaire à l'assemblée générale, soit la moitié du nombre d'actions moins une voix, étant entendu que sur l'ensemble des droits de vote dont disposent les actions B, chaque détenteur d'action(s) B disposera d'un nombre de voix proportionnel au nombre d'action(s) B détenu.

A compter de la survenance du décès du survivant du couple formé par Monsieur Pierre-Marie Melin et Madame Françoise Lorge, à 1341 Ottignies-Louvain-la-Neuve, rue du Cimetière, 3, chaque action (action A ou action B) donnera droit à une voix conformément à l'article 7 :51 du Code des sociétés et des associations.

Pour autant que de besoin, chaque action donnera droit – quel que soit la classe à laquelle elle appartient – à une part égale du bénéfice et du solde de liquidation de la Société Absorbante.

Outre les prérogatives énoncées ci-avant, il ne sera attribué aucun autre droit spécial par la Société Absorbante aux actionnaires de la Société à Absorber.

L'assemblée générale extraordinaire de la Société Absorbante qui statuera sur la proposition de fusion, pourra préciser, adapter ou amender les principes énoncés ci-avant, moyennant une résolution prise suivant les conditions requises par la loi.

G. Mandat du reviseur d'entreprises

La Société Absorbante et la Société Absorbée ont donné mandat à Monsieur Michel WEBER, réviseur d'entreprises, afin d'établir le rapport mentionné à l'article 12:26 du CSA.

La rémunération spéciale octroyée au réviseur pour l'établissement du rapport visé à l'article 12:26 du CSA s'élève à EUR 3.500.

H. Tout avantage particulier attribué aux membres des organes d'administration des sociétés appelées à fusionner

Aucun avantage particulier n'est attribué aux administrateurs de la Société Absorbante, ni à ceux de la Société Absorbée.

I. Effets probables de la fusion sur l'emploi

Non applicable. Aucun contrat d'emploi ne sera transféré dans le cadre de la présente fusion.

J. Modifications des statuts

Les administrateurs de la Société Absorbante sont d'avis que cette fusion n'exige pas une adaptation de l'objet social afin d'inclure les activités de la Société Absorbée. En effet, les activités de l'absorbée qu'elle exerce à la date de la fusion, sont prévues dans le présent objet social de la Société Absorbante.

Néanmoins, il y a lieu d'adapter l'article des statuts relatif au capital souscrit et au nombre d'actions émises ainsi que les dispositions relatives aux classes d'actions et prérogatives attachées aux dites classes.

Les statuts de la société issue de la fusion, après modification, sont repris en annexe du présent projet de fusion.

K. Protection des créanciers

À la suite de la fusion, la société absorbante supportera toutes les dettes la société absorbée à compter de la date d'effet de la fusion.

En vertu de l'article 12:15 du CSA, les créanciers de chacune des sociétés qui fusionnent peuvent demander une sûreté dans les 2 mois suivant la publication aux Annexes du Moniteur belge des actes constatant la fusion. Le cas échéant, la question est tranchée par le tribunal compétent.

L. Documents

Conformément à l'article 12:28 du CSA, les documents suivants doivent rester à la disposition des actionnaires de chacune des sociétés qui fusionnent au siège social des deux sociétés, au moins un mois avant la date de la réunion de chacune des Assemblées Générales appelées à se prononcer sur le projet de fusion :

- le présent projet de fusion, y compris ses annexes ;
 - la situation comptable de clôture au 31 décembre 2024 de la société absorbée;
 - le rapport de l'organe d'administration de chacune des sociétés qui fusionnent ainsi que le rapport du réviseur d'entreprises;
 - une copie desdits documents peut être obtenue sur demande et sans frais au siège de la Société Absorbante et de la Société Absorbée, chacune pour ce qui la concerne.
- Ces documents sont disponibles au siège de la société absorbante.

Les documents visés à l'article 16, paragraphe 3 de la Directive 2017/1132 ont été ou seront publiés dans les délais légaux applicables:

au greffe du tribunal de l'entreprise du siège social de la société absorbante pour ce qui concerne la société absorbante, le numéro d'identification de la société absorbante dans le registre tenu par ce greffe étant R.P.M. n° 0407.194.122; et

au greffe du tribunal de l'entreprise du siège social de la société absorbée pour ce qui concerne la société absorbée, le numéro d'identification de la société absorbée dans le registre tenu par ce greffe étant R.P.M. n° 0451.530.941.

M. Déclarations pro fisco

Les soussignés déclarent que cette fusion sera réalisée sous le bénéfice de l'application des articles 117 et 120 de la Code d'Enregistrement et des articles 211 et 212 du Code des Impôts sur les revenus de 1992, ainsi que des articles 11 et 18 § 3 du Code de la TVA.

La fusion par absorption à intervenir sera réalisée sous le bénéfice de l'exemption en matière d'impôts sur les revenus visée par l'article 211 par 1er du Code des impôts sur les revenus de 1992.

La fusion par absorption à intervenir sera réalisée en exonération de TVA conformément aux articles 11 et 18, par. 3 du Code de la TVA et en exonération de droits d'enregistrement conformément aux articles 117 et 120 al. 3 du Code des droits d'enregistrement.

Les organes d'administration des deux sociétés sont d'avis que la fusion par absorption proposée est souhaitable pour les raisons suivantes, compte tenu de la situation juridique et relative à l'économie dans laquelle se trouvent les sociétés concernées.

L'opération envisagée consiste en une fusion justifiée par la volonté de simplifier la structure actuelle.

La fusion permettra à titre principal de consolider le patrimoine immobilier de Art-Imo et de permettre ainsi à cette dernière d'assurer sa continuité et de poursuivre son développement en complétant et diversifiant la nature du patrimoine qu'elle détient ».

La fusion va engendrer des synergies. La concentration des activités permettra de faciliter la prise de décision, de réaliser une meilleure coordination et une centralisation bénéfique. Cette centralisation sera aussi de nature à entraîner une meilleure transparence des comptes et ainsi une meilleure visibilité financière. Le regroupement dans une seule société devrait ainsi offrir une meilleure garantie pour assurer des financements externes éventuels.

La fusion réalisera une structure plus transparente à l'égard des tiers dont des établissements de crédit face auxquels la capacité de négociation sera renforcée.

Enfin, la rentabilité se trouvera renforcée compte tenu de la réalisation d'économies d'échelle par une diminution des coûts.

Afin de réaliser ladite fusion conformément aux dispositions légales et statutaires, les organes d'administration des sociétés participant à la fusion veilleront à porter à la connaissance des autres parties et des actionnaires respectifs toutes les informations utiles, de la manière telle que prévue par le CSA.

Les informations échangées entre les sociétés concernées dans le cadre de ce projet sont confidentielles. Les soussignés s'engagent mutuellement à respecter ce caractère confidentiel. Les informations échangées seront énumérées et inventoriées par société.

Si le projet de fusion n'est pas approuvé, elles seront retransmises aux sociétés respectives, de telle manière que chaque société reçoive de l'autre société tous les documents originaux qui la concernent.

La date finale pour l'approbation du projet de fusion par les assemblées générales respectives est le 31 juillet 2025. Si le projet de fusion n'est pas approuvé, tous les frais se rapportant à l'opération seront supportés par les sociétés participant à la fusion à parts égales.

Fait, en quatre exemplaires le 2 juin 2025. L'organe d'administration de chaque société reconnaît avoir reçu deux exemplaires signés dont l'un est destiné au dépôt au greffe du tribunal de l'entreprise et l'autre destiné à être conservé au siège social de la société après avoir été cacheté par ledit greffe.

Mandataire spécial

Le projet de fusion susvisé sera déposé au plus tard le 15 juin 2025 dans le dossier de la société absorbante au greffe du tribunal de l'entreprise du Brabant wallon (actes des sociétés). Les sociétés décident de mandater, avec pouvoir de délégation, l'étude du notaire Frédéric de Ruyver pour l'établissement des extraits du projet de fusion et leur dépôt au greffe du tribunal de l'entreprise.

Langues

Le présent document a été rédigé en français.

Pour extrait conforme

Frédéric de Ruyver, notaire

Déposé en même temps: un exemplaire original du projet de fusion