

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

30 SEP. 2025

Greffe

N° d'entreprise : 0452 737 404

Nom

(en entier) : **XLG IMMO**

(en abrégé) :

Forme légale : **Société à responsabilité limitée**Adresse complète du siège : **Rue Maréchal Foch 21 4400 Flémalle****Objet de l'acte : Projet de scission partielle - procuration**

Extrait du projet de scission partielle (INDUSTRIE ET MAINTENANCE SA - XLG IMMO SRL) rédigé par le conseil d'administration en date du 29 septembre 2025:

"[...]"

1 Remarques préalables

La Société à Scinder a l'intention de procéder à une scission partielle, dans laquelle une partie des actifs de la Société à Scinder (avec les droits et obligations qui y sont associés) sera transférée à la Société Bénéficiaire conformément à l'article 12:8, 1° du Code des sociétés et des associations (ci-après dénommée "CSA") (la "Scission Partielle"). En particulier, l'Activité Immobilière (telle que définie ci-dessous) de la Société à Scinder sera transférée à la Société Bénéficiaire.

En vue de réaliser une scission partielle, les organes d'administration de la Société à Scinder et de la Société Bénéficiaire (ci-après conjointement les « Sociétés ») ont décidé de rédiger le projet de scission partielle suivant (le « Projet de Scission Partielle »). Ce Projet de Scission Partielle expose les conditions dans lesquelles les organes d'administration des Sociétés entendent réaliser la Scission Partielle.

A la suite de la Scission Partielle, la partie du patrimoine qui est scindée de la Société à Scinder sera transférée à la Société Bénéficiaire, conformément à la procédure prévue aux articles 12:59 et suivants du CSA.

Le Projet de Scission Partielle sera soumis à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société à Scinder, conformément à l'article 12:67 du CSA.

Les organes d'administration des Sociétés déclarent avoir pris connaissance de l'obligation légale portant sur le fait que le Projet de de Scission Partielle doit être déposé auprès du greffe du tribunal de l'entreprise compétent au plus tard six semaines avant l'assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur la Scission Partielle, et que le Projet de de Scission Partielle doit être publiée aux annexes du Moniteur belge par extrait ou sous forme de communication contenant un hyperlien vers son propre site Internet.

2 La forme légale, la dénomination, l'objet et le siège de la Société à Scinder ainsi que la Société Bénéficiaire (art. 12:59, 1° CSA)

Les sociétés qui participent à la Scission Partielle proposée sont :

2.1 La Société à Scinder

Nom : **INDUSTRIE ET MAINTENANCE**

Forme légale : **société anonyme**

Siège : **Rue Maréchal Foch 21, 4400 Flémalle**

Numéro d'entreprise : **0874.069.869 (RPM Liège, division Liège)**

Objet :

« La société a pour objet, tant en Belgique qu'en tout endroit de l'Union Européenne et/ou partout ailleurs dans le monde entier, pour son compte propre, pour le compte de tiers ou comme intermédiaire, toutes activités se rattachant directement ou indirectement :

- Aux activités d'usinage, de régulation, de révision et réparation des moteurs, de matériel mécanique, hydraulique et électronique ; l'achat et la vente de pièces détachées et de matériel mécanique, hydraulique et électronique ; la consultance, l'expertise et le re-engineering en matière mécanique, hydraulique et électronique ; la soudure, le rechargement et le mécanosoudage, soit, en général, toutes opérations relevant de la maintenance mécanique, hydraulique et électronique ;

Bijlage bij het Belgisch Staatsblad - 09/10/2025 - Annexes du Moniteur belge

Mentionner sur la dernière page du **Volet B** : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers

Au verso : Nom et signature (pas applicable aux actes de type « Mention »).

-Aux activités de constructions métalliques et d'ouvrages d'art métalliques, en ce compris notamment, et sans que la présente énumération soit limitative, tous travaux de montage et de démontage, de constructions tubulaires ou autres similaires ;

-Aux activités relatives aux tuyauteries et canalisations industrielles, en ce compris notamment, et sans que la présente énumération soit limitative, tous travaux d'installation et de maintenance de systèmes de ventilation et d'aération de chauffage à air chaud, de conditionnement d'air et de calorifugeage des tuyauteries et canalisations ;

-Toutes activités liées à la construction, la démolition, la transformation, la rénovation ou l'aménagement de bâtiments toute nature, publics comme privés, par tout type de technique et avec tout type de matériaux, en ce compris notamment et sans que cette énumération soit limitative, tous travaux relatifs à l'installation du chantier, au terrassement et aux fondations, à la construction du gros-œuvre, tous travaux de parachèvement, tous travaux de remblai et d'évacuation de terres, ainsi que la coordination des travaux par des sous-traitants ;

-Toutes activités liées à l'étude et au sondage des sols, (en ce compris notamment les essais et calculs destinés aux études géophysiques et géologiques), au rabattement de la nappe aquifère et à tous travaux de drainage de sols ;

-Tous travaux électriques, tant l'installation que la réparation, dans des bâtiments ou autres, en ce compris le creusement des tranchées et la pose de câbles, ainsi que le raccordement ;

-Les installations électriques et électromécaniques d'ouvrages d'art ou industriels et installations électriques extérieures ;

-A l'exploitation de biens meubles et immeubles, en ce compris la maintenance et l'entretien de ceux-ci et, notamment, l'exploitation, la gestion, la surveillance et le gardiennage de tous parkings pour véhicules motorisés ou non ;

-Aux travaux de nettoyage, rénovation, lavage, dépoussiérage, entretien de biens meubles et immeubles, en ce compris les espaces verts, et notamment, décapage, dégraissage, sablage, ravalement, mise en crépis et recouvrement de toute surface, détartrage, vidange, épuration ;

-Aux travaux de peinture industrielle ;

-A la vérification, la maintenance et la réparation de tout bien immobilier, y compris les appareillages de service ;

-A la gestion et au contrôle des énergies ;

-A la surveillance, au gardiennage, à l'intérim, au risk management ;

-A l'achat, la vente, l'importation, la distribution, le transport de tout matériel ou produit nécessaire, utile ou connexe à la réalisation de l'objet ;

-La fabrication, la construction, la transformation, l'achat, la vente, la prise et mise en location, la représentation, le courtage, l'importation, l'exportation, la distribution de tous types de matériel, machines et équipement quelconques, de tous accessoires, pièces de rechange, articles et marchandises, sans réserves ni exceptions ;

-Aux prestations de services en matière d'exploitation et de gestion de bureaux d'étude, de missions d'expertise, d'organisation et de conseil dans les domaines relevant de ou connexes à l'objet ;

-A toutes opérations se rapportant directement ou indirectement au transport routier, national et international, de produits et marchandises de toute nature et toutes opérations connexes à ou en relation avec cette activité, telles que, et sans que cette énumération soit limitative, l'entreposage, le conditionnement et/ou l'emballage, l'empotage et le dépotage en containers de tous produits ou marchandises, l'organisation de transports groupés et/ou mixtes...

Dans le cadre de cet objet, la société peut développer et/ou participer au développement de tout programme de recherche et de perfectionnement de ses produits et/ou méthodes et procédés. Elle peut faire, en Belgique ou à l'étranger, d'une façon générale et sans que cette énumération soit limitative, toutes opérations civiles et commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, en relation avec son activité sociale susmentionnée ou pouvant en faciliter la réalisation et s'intéresser par voie d'association, d'apport ou de fusion, de souscription, de participation, d'intervention financière ou autrement, dans toutes les sociétés ou entreprises existantes ou à créer dont l'objet sera identique, analogue, similaire, connexe ou utile à la réalisation, l'extension et/ou le développement de tout ou partie de son objet.

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

La société peut exercer la ou les fonctions d'administrateur, de gérant ou de liquidateur.

Le cas échéant, la société se conformera pour telle ou telle partie de son activité aux dispositions légales ou réglementaires régissant l'accès à la profession. »

2.2 La Société Bénéficiaire

Nom : XLG IMMO

Forme légale : Société à responsabilité limitée

Siège : Rue Maréchal Foch 21, 4400 Flémalle

Numéro d'entreprise : 0452.737.404 (RPM Liège, division Liège)

Objet :

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

-Toutes opérations se rapportant aux travaux de nettoyage, rénovation, lavage, dépoussiérage et entretien de biens meubles et immeubles, y compris les espaces verts, de décapage, dégraissage, sablage, ravalement, mise en crépis et recouvrement de toutes surfaces ; de détartrage, vidange, épuration ; de vérification, maintenance et réparations de tous biens immobiliers, y compris les appareillages de service ; de

gestion et de contrôle des énergies ; de surveillance et de gardiennage; intérim, risk management, d'achat, vente, importation, distribution, transport de tout matériel ou produit nécessaire, utile ou connexe à la réalisation de l'objet social.

- Tous travaux de peinture industrielle.

- La construction, la fabrication, la transformation, l'achat, la vente, la prise et la mise en location, la représentation, le courtage, l'importation, l'exportation de toutes machines quelconques, de tous accessoires et pièces de rechange, de tous articles et marchandises, de tout genre de matériel, sans réserve ni exception.

- Toutes opérations généralement quelconques, pour son propre compte ou pour compte de tiers, se rattachant directement ou à la prestation de services en matière d'exploitation et de gestion de bureaux d'étude, de missions d'expertise, d'organisation et de conseil dans les domaines relevant de ou connexes à l'objet social.

- Toutes opérations relatives à l'exploitation d'ateliers de carrosserie et de réparation mécanique de véhicules à moteur ou autres, de station de lavage de tout véhicule, à l'achat et la vente de tous produits relatifs à l'entretien de tous véhicules, l'achat, la vente, le montage et le démontage de pneus et jantes et toutes opérations relatives à l'achat, la vente et la location de véhicules neufs ou d'occasion »

- Toutes opérations relatives à la démolition d'immeubles et au désamiantage, en ce compris l'évacuation des déchets et le retraitement de ceux-ci.

- Activités de mécanique générale et de prestation de main d'œuvre en ce compris le décapage de pièces industrielles.

- Pour compte propre, pour compte de tiers ou en participation, en Belgique et à l'étranger, toutes activités généralement quelconques se rapportant à l'immobilier et à la construction, et notamment la constitution et la gestion d'un propre patrimoine immobilier, 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 (et location financement), la prise en location, l'évaluation, l'expertise, l'état des lieux, le lotissement, la prospection et l'exploitation de biens immeubles, ainsi que toutes prestations de conseils et services dans le secteur immobilier, en ce compris la gestion de projets.

Elle peut réaliser toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, ayant un rapport direct ou indirect avec son objet ou de nature à en favoriser la réalisation et le développement.

La société peut s'intéresser par voie d'apport, de souscription, de cession, de participation, de fusion, d'intervention financière ou autrement dans toutes sociétés, associations et entreprises, tant en Belgique qu'à l'étranger. Elle peut emprunter et prêter à toutes sociétés et se porter caution pour elles, même hypothécairement. La société pourra prendre la direction et le contrôle, en sa qualité d'administrateur, liquidateur ou autrement, d'autres sociétés et leur prodiguer des avis. Le tout, sous réserve des activités requérant un accès à la profession ou des spécialités réglementées par la loi, lesquelles s'exerceront à défaut d'accès reconnu à la société par le biais de sous-traitants spécialisés. »

3Le rapport d'échange des actions ou parts et, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces (art. 12:59, 2° CSA)

3.1 Général

Le rapport d'échange a été calculée sur la base des éléments suivants :

- L'actif net corrigé de la Société à Scinder, établi sur la base de la situation comptable au 30.06.2025 ;

- L'actif net corrigé de l'Activité Immobilière actuellement exercée par la Société à Scinder et qui sera transférée à la Société Bénéficiaire, telle qu'elle ressort de la situation comptable au 30.06.2025.

Dans le cadre de cette opération, et étant donné que la structure actionnariale de la Société Bénéficiaire restera proportionnellement identique après la Scission Partielle, le rapport d'échange n'a pas d'impact sur le patrimoine de l'/des actionnaire(s).

Dès lors, la valeur actif net corrigé des actions peut être considérée comme un critère pertinent pour la détermination de leur valeur économique.

L'évaluation des Sociétés a donc été réalisée sur la base de leur actif net corrigé au 30.06.2025, en d'autres termes sur la base de leur valeur intrinsèque.

En conséquence, le rapport d'échange a été déterminée sur la base de la valeur des actions de la Société à Scinder et de la Société Bénéficiaire, en tenant compte de l'actif net corrigé des actifs et passifs constituant l'Activité Immobilière à transférer.

3.2Rapport d'échange

Calcul du rapport d'échange sur la base de la méthode susmentionnée et des chiffres issus du bilan arrêté au 30.06.2025 :

Société à Scinder

Valeur des actifs et passifs à scinder au 30.06.2025 : 442.089,30 EUR

Nombre d'actions : 1.000

Société Bénéficiaire

Valeur au 30.06.2025 : 23.694.637,52 EUR

Nombre d'actions : 2.275

Valeur par action : 10.415 EUR (arrondi).

Rapport d'échange

1.Nombre de nouvelles actions à émettre :

Valeur des actifs et passifs à transférer de la Société à Scinder / valeur de la Société Bénéficiaire × nombre d'actions de la Société Bénéficiaire :

$442.089,30 / 23.694.637,52 \times 2.275 = 42$

2. Rapport d'échange

Nombre de nouvelles actions à émettre par la Société Bénéficiaire / Nombre d'actions de la Société à Scinder :

$42 / 1.000 = 0,042$.

Sur cette base, 42 nouvelles actions de la Société Bénéficiaire seront émises et attribuées à EUROPEAN CLEANING et MAINTENANCE SA (en sa qualité d'actionnaire unique de la Société à Scinder) en contrepartie des 149 actions qui disparaîtront dans la Société à Scinder.

Aucune soulte ni autre contrepartie en numéraire ne sera versée à l'actionnaire de la Société à Scinder.

3.3 Augmentation de l'actif (apport) de la Société Bénéficiaire

À la suite de la Scission Partielle, l'actif (apport) de la Société Bénéficiaire sera augmenté d'un montant de 442.089,30 EUR, par l'émission de 42 nouvelles actions.

4 Les modalités de remise des actions ou parts de la Société Bénéficiaire (art. 12:59, 3° CSA)

L'opération d'échange des actions de la Société à Scinder contre des actions de la Société Bénéficiaire sera effectuée par et sous la responsabilité de l'organe d'administration de la Société Bénéficiaire.

Un administrateur de la Société Bénéficiaire doit, dans un délai de 15 jours à compter de la publication de la décision de Scission Partielle aux annexes du Moniteur belge, inscrire les données suivantes dans le registre des actions de la Société Bénéficiaire :

- l'identité des actionnaires de la Société à Scinder en tant qu'actionnaires de la Société Bénéficiaire ;
- le nombre d'actions de la Société Bénéficiaire auquel ces actionnaires ont droit à la suite de la décision de Scission Partielle ; et
- la date de la décision de la Scission Partielle.

L'inscription sera signée au nom de la Société Bénéficiaire par un administrateur de la Société Bénéficiaire et par les actionnaires de la Société à Scinder ou leur mandataire.

5 La date à partir de laquelle ces actions donnent le droit de participer aux bénéfices, ainsi que toute modalité particulière relative à ce droit (art. 12:59, 4° CSA)

Les actions nouvellement émises participent au résultat de la Société Bénéficiaire et donnent droit à des dividendes avec effet à partir de la date de prise d'effet juridique de la Scission Partielle.

Aucune modalité particulière n'a été prise en ce qui concerne ce droit.

6 La date à partir de laquelle les opérations de la Société à Scinder sont considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la Société Bénéficiaire (art. 12:59, 5° CSA)

Les opérations de la Société à Scinder seront réputées, d'un point de vue comptable, avoir été effectuées pour le compte de la Société Bénéficiaire à partir de la date d'effet juridique de la Scission Partielle. En conséquence, toute opération réalisée et tout bénéfice ou toute perte enregistrée à partir de la date d'effet juridique de la Scission Partielle par la Société à Scinder seront considérés, d'un point de vue comptable et fiscal (au regard de l'impôt direct), comme ayant été effectués et réalisés pour le compte de la Société Bénéficiaire, dans la mesure où ces opérations concernent la partie du patrimoine de Société à Scinder qui est transférée à la Société Bénéficiaire.

7 Les droits attribués par Société Bénéficiaire aux associés ou actionnaires de la Société à Scinder ayant des droits spéciaux et aux titulaires de titres autres que des parts ou actions ou les mesures proposées à leur égard (art. 12:59, 6° CSA)

Toutes les actions représentant le capital de la Société à Scinder sont identiques et confèrent les mêmes droits et avantages à leurs détenteurs, de sorte qu'aucune action conférant des droits spéciaux ne sera créée au sein de la Société Bénéficiaire.

Il n'existe aucun autre titre émis par la Société à Scinder. Par conséquent, aucune disposition particulière ne doit être prévue à cet égard

8 Les émoluments attribués aux commissaires ou aux réviseurs d'entreprises ou experts-comptables externes pour la rédaction du rapport prévu à l'article 12:62 CSA (art. 12:59, 7° CSA)

Aux actionnaires de la Société à Scinder il sera proposé de renoncer, en application de l'article 12:62, §2 du CSA, à l'établissement des rapports visés aux articles 12:61 et 12:62 du CSA.

En raison de cette renonciation aux rapports prescrits par les articles 12:61 et 12:62 du CSA, renaît l'obligation, dans le chef de la Société Bénéficiaire, d'appliquer les dispositions relatives au rapport en matière d'apport en nature résultant de la Scission Partielle.

L'organe d'administration de la Société bénéficiaire établira dès lors le rapport de l'organe d'administration visé à l'article 5:121, §1, alinéa 1er du CSA dans lequel il reprendra les éléments prescrits par l'article 5:133, §1, du CSA.

À LIBRA - AUDIT & ASSURANCE SRL, représentée par Hanine ESSAHELI, réviseurs d'entreprises, il sera donné mission par l'organe d'administration de la Société Bénéficiaire d'établir le rapport de contrôle du réviseur relatif à l'apport en nature résultant de la Scission Partielle, tel que prescrit par l'article 5:133, §1, alinéa 2 du CSA.

La rémunération spécifique pour cette mission, fixée d'un commun accord, s'élève à environ 3.000,00 EUR (montant) (hors TVA).

9 Tout avantage particulier attribué aux membres des organes d'administration des sociétés participant à la scission (art. 12:59, 8° CSA)

Aucun avantage particulier ne sera attribué aux membres de l'organe d'administration de la Société Bénéficiaire ni aux membres de l'organe d'administration de la Société à Scinder.

10La description et la répartition précises des éléments du patrimoine actif et passif à transférer à la Société Bénéficiaire (art. 12:59, 9° CSA)

10.1 Description générale des activités à scinder

La Scission Partielle comprend toutes les activités de la Société à Scinder de la branche d'activité immobilière, et tous les droits et obligations relatifs à ces activités (l'« Activité Immobilière ») :

10.2Biens immobiliers

Suite à la Scission Partielle, les biens immobiliers faisant partie de l'Activité Immobilière, dont la Société à Scinder est propriétaire à la date de la Scission Partielle, seront transférés en pleine propriété à la Société Bénéficiaire. Plus particulièrement et sur base des biens immobiliers dont la Société à Scinder est actuellement propriétaire, les biens immobiliers suivants seront transférés en pleine propriété vers la Société Bénéficiaire :

-FLEMALLE 1 DIV/FLEMALLE-HAUTE/, Adresse : Rue Maréchal Foch 21 +, 4400 Flémalle, Section et numéro de parcelle : B 0245 00 T 006 Partition : P0000, Superficie selon cadastre : 1HA 45A 60CA ;

-FLEMALLE 1 DIV/FLEMALLE-HAUTE/, Adresse : Quai du Halage, Section et numéro de parcelle : B 0245 00 D 005 Partition : P0000, Superficie selon cadastre : 0HA 2A 38CA ;

-FLEMALLE 1 DIV/FLEMALLE-HAUTE/, Adresse : Quai du Halage, Section et numéro de parcelle : B 0245 00 F 005 Partition : P0000, Superficie selon cadastre : 0HA 23A 36CA ;

-FLEMALLE 1 DIV/FLEMALLE-HAUTE/, Adresse : Quai du Halage, Section et numéro de parcelle : B 0300 00 F 003 Partition : P0000, Superficie selon cadastre 0HA 3A 52CA ;

-FLEMALLE 1 DIV/FLEMALLE-HAUTE/, Adresse : Quai du Halage, Section et numéro de parcelle : B 0300 00 G 003 Partition : P0000, Superficie selon cadastre 0HA 11A 53CA ;

-FLEMALLE 1 DIV/FLEMALLE-HAUTE/, Adresse : Quai du Halage, Section et numéro de parcelle B 0245 00 A 007 Partition : P0000, Superficie selon cadastre 0HA 5A 66CA.

10.3Droits et contrats

Par la Scission Partielle, tous les droits, obligations et contrats (les prêts, les contrats de bail, les contrats de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, etc.) en lien avec l'Activité Immobilière de la Société à Scinder seront transférés à la Société Bénéficiaire.

10.4 Personnel

Il n'y a pas d'employés/travailleurs en lien avec l'Activité Immobilière de la Société à Scinder. Par conséquent, aucun employé/travailleur de la Société à Scinder ne sera transféré à la Société Bénéficiaire.

10.5 Description précise des éléments du patrimoine actif et passif à transférer à la Société Bénéficiaire

(i) Actifs

Les éléments actifs de la Société à Scinder, qui seront transmis à la Société Bénéficiaire, découlant d'un état actif et passif de la Société à Scinder arrêté au 30/06/2025 et identifiés selon leur valeur comptable (voir annexe I), sont les suivants :

-les biens immobiliers comme décrit ci-dessous dans le point 10.2.

(ii) Passifs

Aucun passif ne sera transféré.

(iii) Divers

La Scission Partielle ne concernera que l'Activité Immobilière qui sera transférée de la Société à Scinder à la Société Bénéficiaire. Aucun actif de la Société à Scinder autre que ceux décrits dans ce Projet de Scission Partielle ne sera transféré à la Société Bénéficiaire.

En vue d'éliminer toute contestation éventuelle sur la répartition de certains éléments du patrimoine de la Société à Scinder, dans la mesure où la répartition décrite ci-avant ne serait pas suffisamment précise, soit parce que l'attribution faite serait susceptible d'interprétation, soit parce qu'il s'agit d'éléments du patrimoine n'ayant pas été repris dans le relevé des éléments attribués par omission, négligence ou ignorance, il est expressément convenu que tous les actifs et passifs, dont il ne peut être établi avec certitude à qui ils sont attribués, seront alloués à la Société à Scinder.

11La répartition aux associés ou actionnaires de la Société à Scinder des parts ou actions de la Société Bénéficiaire, ainsi que le critère sur lequel cette répartition est fondée (art. 12:59, 10° CSA)

Voir section 3.

12Changement des statuts (12:69 CSA)

En cas de réalisation de la Scission Partielle, les statuts de la Société Bénéficiaire devront être adaptés aux modifications résultant de ladite Scission Partielle.

13Assainissement du sol

Dans la mesure que la cession de la propriété des biens immobiliers susmentionnés au titre de la Scission Partielle à la Société Bénéficiaire constitue une cession de sol au sens de la réglementation environnementale applicable, les formalités requises seront accomplies au plus tard avant l'assemblée générale extraordinaire de la Société à Scinder qui délibérera sur la Scission Partielle.

14Déclarations fiscales

Les soussignés déclarent que cette Scission Partielle répondra aux exigences visées aux articles 115, 117 et 120 du Code des droits d'enregistrement et aux articles 211 juncto 183bis et 212 du Code des Impôts sur les Revenus 1992, ainsi qu'aux articles 11 et 18 § 3 du Code de la TVA.

15Procédure et formalités

Une assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société à Scinder sera convoquée afin d'approuver le Projet de Scission Partielle.

La date cible pour l'approbation du Projet de Scission Partielle par l'assemblée générale des actionnaires respective est le 14 novembre 2025.

16 Autres formalités

L'organe d'administration de la Société à Scinder propose aux actionnaires de la Société à Scinder de renoncer à :

(i) la rédaction du rapport écrit et circonstancié par l'organe d'administration conformément à l'article 12:61 ; et

(ii) la rédaction du rapport écrit du réviseur d'entreprise conformément à l'article 12:62 CSA ; et

(iii) la mise à disposition d'un état comptable conformément à l'article 12:64, §2, in fine CSA.

De plus, avant la Scission Partielle, l'organe d'administration de la Société à Scinder propose aux actionnaires d'augmenter l'apport de la Société à Scinder à concurrence d'un montant de 17.304,69 EUR.

17 Pouvoirs

L'organe d'administration de la Société à Scinder décide par la présente de désigner comme mandataire spécial, avec pouvoir de substitution et pouvoir d'agir séparément, Anthony Van der Hauwaert, Katrien De Vos et Alexis Debier du cabinet d'avocats RACINE SRL, avec siège à 1082 Bruxelles, Avenue Charles Quint 586 bte 9, afin de pourvoir aux formalités requises en vue du dépôt de ce Projet de Scission Partielle au greffe du tribunal de l'entreprise compétent et de la publication par extrait conformément à l'article 12:59 CSA aux annexes du Moniteur belge, en ce compris certifier conforme les copies de ce Projet de Scission Partielle.

Le présent Projet de Scission Partielle sera déposé par le soin du mandataire désigné ci-dessus au greffe du tribunal de l'entreprise compétents six semaines au moins avant la décision de scission par l'assemblée générale extraordinaire de la Société à Scinder.

[...]"

Extrait du projet de scission partielle (LUX MAINTENANCE SA - XLG IMMO SRL) rédigé par le conseil d'administration en date du 29 septembre 2025:

"[...]

1 Remarques préalables

La Société à Scinder a l'intention de procéder à une scission partielle, dans laquelle une partie des actifs de la Société à Scinder (avec les droits et obligations qui y sont associés) sera transférée à la Société Bénéficiaire conformément à l'article 12:8, 1° du Code des sociétés et des associations (ci-après dénommée "CSA") (la "Scission Partielle"). En particulier, l'Activité Immobilière (telle que définie ci-dessous) de la Société à Scinder sera transférée à la Société Bénéficiaire.

En vue de réaliser une scission partielle, les organes d'administration de la Société à Scinder et de la Société Bénéficiaire (ci-après conjointement les « Sociétés ») ont décidé de rédiger le projet de scission partielle suivant (le « Projet de Scission Partielle »). Ce Projet de Scission Partielle expose les conditions dans lesquelles les organes d'administration des Sociétés entendent réaliser la Scission Partielle.

A la suite de la Scission Partielle, la partie du patrimoine qui est scindée de la Société à Scinder sera transférée à la Société Bénéficiaire, conformément à la procédure prévue aux articles 12:59 et suivants du CSA.

Le Projet de Scission Partielle sera soumis à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société à Scinder, conformément à l'article 12:67 du CSA.

Les organes d'administration des Sociétés déclarent avoir pris connaissance de l'obligation légale portant sur le fait que le Projet de de Scission Partielle doit être déposé auprès du greffe du tribunal de l'entreprise compétent au plus tard six semaines avant l'assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur la Scission Partielle, et que le Projet de de Scission Partielle doit être publiée aux annexes du Moniteur belge par extrait ou sous forme de communication contenant un hyperlien vers son propre site Internet.

2 La forme légale, la dénomination, l'objet et le siège de la Société à Scinder ainsi que la Société Bénéficiaire (art. 12:59, 1° CSA)

Les sociétés qui participent à la Scission Partielle proposée sont :

2.1 La Société à Scinder

Nom : LUX MAINTENANCE

Forme légale : société anonyme

Siège : Zon.Ind. de Ruelle-Latour, Ruelle SN 6760 Virton

Numéro d'entreprise : 0861.077.710 (RPM Liège, division Arlon)

Objet :

« La société a pour objet, tant en Belgique qu'en tout endroit de l'Union Européenne et/ou partout ailleurs dans le monde entier, pour son compte propre, pour le compte de tiers ou comme intermédiaire, toutes activités se rattachant directement ou indirectement :

-- A l'exploitation de biens meubles et immeubles, en ce compris la maintenance et l'entretien de ceux-ci et, notamment, l'exploitation, la gestion, la surveillance et le gardiennage de tous parkings pour véhicules motorisés ou non ;

- Aux travaux de nettoyage, rénovation, lavage, dépoussiérage, entretien de biens meubles et immeubles, en ce compris les espaces verts, et notamment, décapage, dégraissage, sablage, ravalement, mise en crépis et recouvrement de toute surface, détartrage, vidange, épuration ;

- Aux travaux de peinture industrielle ;

- A la vérification, la maintenance et la réparation de tout bien immobilier, y compris les appareillages de service ;

- A la gestion et au contrôle des énergies ;

- A la surveillance, au gardiennage, à l'intérim, au risk management ;

- A l'achat, la vente, l'importation, la distribution, le transport de tout matériel ou produit nécessaire, utile ou connexe à la réalisation de l'objet ;

- La fabrication, la construction, la transformation, l'achat, la vente, la prise et mise en location, la représentation, le courtage, l'importation, l'exportation, la distribution de tous types de matériel, machines et équipement quelconques, de tous accessoires, pièces de rechange, articles et marchandises, sans réserves ni exceptions ;

- Aux prestations de services en matière d'exploitation et de gestion de bureaux d'étude, de missions d'expertise, d'organisation et de conseil dans les domaines relevant de ou connexes à l'objet ;

- Toutes opérations se rapportant directement ou indirectement au transport routier, national et international, de produits et marchandises de toute nature et toutes opérations connexes à ou en relation avec cette activité, telles que, et sans que cette énumération soit limitative, l'entreposage, le conditionnement et/ou l'emballage, l'empotage et le dépotage en containers de tous produits ou marchandises, l'organisation de transports groupés et/ou mixtes ;

- Aux activités d'usinage, de régulation, de révision et réparation des moteurs, de matériel mécanique, hydraulique et électronique, l'achat et la vente de pièces détachées et de matériel mécanique, hydraulique et électronique, la consultation, l'expertise et la reengineering en matière mécanique, hydraulique et électronique ; la soudure, le rechargement et le mécanosoudage, soit, en général, toutes opérations relevant de la maintenance mécanique, hydraulique et électronique ;

- Les activités de constructions métalliques et d'ouvrages d'art métalliques, en ce compris notamment, et sans que la présente énumération soit limitative, tous travaux de montage et de démontage, de constructions tubulaires ou autres similaires ;

- Les activités relatives aux tuyauteries et canalisations industrielles, en ce compris notamment, et sans que la présente énumération soit limitative, tous travaux d'installation et de maintenance de systèmes de ventilation et d'aération de chauffage à air chaud, de conditionnement d'air et de calorifugeage des tuyauteries et canalisations.

La société peut d'une manière générale accomplir toutes opérations commerciales ou civiles, industrielles, financières, mobilières et/ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'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, d'interventions financières, ou de toutes autre manières et sous quelque forme, dans toutes entreprises, associations ou sociétés, existantes ou à constituer, dont l'objet serait similaire, analogue, connexe ou utile à la réalisation, l'extension et/ou le développement de tout ou partie de son objet.

Pour autant que de besoin, la société se conformera pour telle ou telle partie de son activité aux dispositions légales ou réglementaires régissant l'accès à la profession. »

2.2La Société Bénéficiaire

Nom :XLG IMMO

Forme légale : Société à responsabilité limitée

Siège : Rue Maréchal Foch 21, 4400 Flémalle

Numéro d'entreprise : 0452.737.404 (RPM Liège, division Liège)

Objet :

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

- Toutes opérations se rapportant aux travaux de nettoyage, rénovation, lavage, dépoussiérage et entretien de biens meubles et immeubles, y compris les espaces verts, de décapage, dégraissage, sablage, ravalement, mise en crépis et recouvrement de toutes surfaces ; de détartrage, vidange, épuration ; de vérification, maintenance et réparations de tous biens immobiliers, y compris les appareillages de service ; de gestion et de contrôle des énergies ; de surveillance et de gardiennage; intérim, risk management, d'achat, vente, importation, distribution, transport de tout matériel ou produit nécessaire, utile ou connexe à la réalisation de l'objet social.

- Tous travaux de peinture industrielle.

- La construction, la fabrication, la transformation, l'achat, la vente, la prise et la mise en location, la représentation, le courtage, l'importation, l'exportation de toutes machines quelconques, de tous accessoires et pièces de rechange, de tous articles et marchandises, de tout genre de matériel, sans réserve ni exception.

- Toutes opérations généralement quelconques, pour son propre compte ou pour compte de tiers, se rattachant directement ou à la prestation de services en matière d'exploitation et de gestion de bureaux d'étude, de missions d'expertise, d'organisation et de conseil dans les domaines relevant de ou connexes à l'objet social.

- Toutes opérations relatives à l'exploitation d'ateliers de carrosserie et de réparation mécanique de véhicules à moteur ou autres, de station de lavage de tout véhicule, à l'achat et la vente de tous produits relatifs à l'entretien de tous véhicules, l'achat, la vente, le montage et le démontage de pneus et jantes et toutes opérations relatives à l'achat, la vente et la location de véhicules neufs ou d'occasion »

-Toutes opérations relatives à la démolition d'immeubles et au désamiantage, en ce compris l'évacuation des déchets et le retraitement de ceux-ci.

-Activités de mécanique générale et de prestation de main d'œuvre en ce compris le décapage de pièces industrielles.

-Pour compte propre, pour compte de tiers ou en participation, en Belgique et à l'étranger, toutes activités généralement quelconques se rapportant à l'immobilier et à la construction, et notamment la constitution et la gestion d'un propre patrimoine immobilier, 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 (et location financement), la prise en location, l'évaluation, l'expertise, l'état des lieux, le lotissement, la prospection et l'exploitation de biens immeubles, ainsi que toutes prestations de conseils et services dans le secteur immobilier, en ce compris la gestion de projets.

Elle peut réaliser toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, ayant un rapport direct ou indirect avec son objet ou de nature à en favoriser la réalisation et le développement.

La société peut s'intéresser par voie d'apport, de souscription, de cession, de participation, de fusion, d'intervention financière ou autrement dans toutes sociétés, associations et entreprises, tant en Belgique qu'à l'étranger. Elle peut emprunter et prêter à toutes sociétés et se porter caution pour elles, même hypothécairement. La société pourra prendre la direction et le contrôle, en sa qualité d'administrateur, liquidateur ou autrement, d'autres sociétés et leur prodiguer des avis. Le tout, sous réserve des activités requérant un accès à la profession ou des spécialités réglementées par la loi, lesquelles s'exerceront à défaut d'accès reconnu à la société par le biais de sous-traitants spécialisés. »

3Le rapport d'échange des actions ou parts et, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces (art. 12:59, 2° CSA)

3.1 Général

Le rapport d'échange a été calculée sur la base des éléments suivants :

-L'actif net corrigé de la Société à Scinder, établi sur la base de la situation comptable au 30.06.2025 ;

-L'actif net corrigé de l'Activité Immobilière actuellement exercée par la Société à Scinder et qui sera transférée à la Société Bénéficiaire, telle qu'elle ressort de la situation comptable au 30.06.2025.

Dans le cadre de cette opération, et étant donné que la structure actionnariale de la Société Bénéficiaire restera proportionnellement identique après la Scission Partielle, le rapport d'échange n'a pas d'impact sur le patrimoine de l'/des actionnaire(s).

Dès lors, la valeur actif net corrigé des actions peut être considérée comme un critère pertinent pour la détermination de leur valeur économique.

L'évaluation des Sociétés a donc été réalisée sur la base de leur actif net corrigé au 30.06.2025, en d'autres termes sur la base de leur valeur intrinsèque.

En conséquence, le rapport d'échange a été déterminée sur la base de la valeur des actions de la Société à Scinder et de la Société Bénéficiaire, en tenant compte de l'actif net corrigé des actifs et passifs constituant l'Activité Immobilière à transférer.

3.2Rapport d'échange

Calcul du rapport d'échange sur la base de la méthode susmentionnée et des chiffres issus du bilan arrêté au 30.06.2025 :

Société à Scinder

Valeur des actifs et passifs à scinder au 30.06.2025 : 355.810,00 EUR

Nombre d'actions : 2.480

Société Bénéficiaire

Valeur au 30.06.2025 : 23.694.637,52 EUR

Nombre d'actions : 2.275

Valeur par action : 10.415 EUR (arrondi).

Rapport d'échange

1.Nombre de nouvelles actions à émettre :

Valeur des actifs et passifs à transférer de la Société à Scinder / valeur de la Société Bénéficiaire × nombre d'actions de la Société Bénéficiaire :

$355.810,00 / 23.694.637,52 \times 2.275 = 34$ (arrondi).

2.Rapport d'échange

Nombre de nouvelles actions à émettre par la Société Bénéficiaire / Nombre d'actions de la Société à Scinder :

$34 / 1.000 = 0,034$.

Sur cette base, 34 nouvelles actions de la Société Bénéficiaire seront émises et attribuées à XLG&CO SA (en sa qualité d'actionnaire unique de la Société à Scinder) en contrepartie des 309 actions qui disparaîtront dans la Société à Scinder.

Aucune soulte ni autre contrepartie en numéraire ne sera versée à l'actionnaire de la Société à Scinder.

3.3Augmentation de l'actif (apport) de la Société Bénéficiaire

À la suite de la Scission Partielle, l'actif (apport) de la Société Bénéficiaire sera augmenté d'un montant de 355.810,00 EUR, par l'émission de 34 nouvelles actions.

4Les modalités de remise des actions ou parts de la Société Bénéficiaire (art. 12:59, 3° CSA)

L'opération d'échange des actions de la Société à Scinder contre des actions de la Société Bénéficiaire sera effectuée par et sous la responsabilité de l'organe d'administration de la Société Bénéficiaire.

Un administrateur de la Société Bénéficiaire doit, dans un délai de 15 jours à compter de la publication de la décision de Scission Partielle aux annexes du Moniteur belge, inscrire les données suivantes dans le registre des actions de la Société Bénéficiaire :

- l'identité des actionnaires de la Société à Scinder en tant qu'actionnaires de la Société Bénéficiaire ;
- le nombre d'actions de la Société Bénéficiaire auquel ces actionnaires ont droit à la suite de la décision de Scission Partielle ; et
- la date de la décision de la Scission Partielle.

L'inscription sera signée au nom de la Société Bénéficiaire par un administrateur de la Société Bénéficiaire et par les actionnaires de la Société à Scinder ou leur mandataire.

5La date à partir de laquelle ces actions donnent le droit de participer aux bénéfices, ainsi que toute modalité particulière relative à ce droit (art. 12:59, 4° CSA)

Les actions nouvellement émises participent au résultat de la Société Bénéficiaire et donnent droit à des dividendes avec effet à partir de la date de prise d'effet juridique de la Scission Partielle.

Aucune modalité particulière n'a été prise en ce qui concerne ce droit.

6La date à partir de laquelle les opérations de la Société à Scinder sont considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la Société Bénéficiaire (art. 12:59, 5° CSA)

Les opérations de la Société à Scinder seront réputées, d'un point de vue comptable, avoir été effectuées pour le compte de la Société Bénéficiaire à partir de la date d'effet juridique de la Scission Partielle. En conséquence, toute opération réalisée et tout bénéfice ou toute perte enregistrée à partir de la date d'effet juridique de la Scission Partielle par la Société à Scinder seront considérés, d'un point de vue comptable et fiscal (au regard de l'impôt direct), comme ayant été effectués et réalisés pour le compte de la Société Bénéficiaire, dans la mesure où ces opérations concernent la partie du patrimoine de Société à Scinder qui est transférée à la Société Bénéficiaire.

7Les droits attribués par Société Bénéficiaire aux associés ou actionnaires de la Société à Scinder ayant des droits spéciaux et aux titulaires de titres autres que des parts ou actions ou les mesures proposées à leur égard (art. 12:59, 6° CSA)

Toutes les actions représentant le capital de la Société à Scinder sont identiques et confèrent les mêmes droits et avantages à leurs détenteurs, de sorte qu'aucune action conférant des droits spéciaux ne sera créée au sein de la Société Bénéficiaire.

Il n'existe aucun autre titre émis par la Société à Scinder. Par conséquent, aucune disposition particulière ne doit être prévue à cet égard

8Les émoluments attribués aux commissaires ou aux réviseurs d'entreprises ou experts-comptables externes pour la rédaction du rapport prévu à l'article 12:62 CSA (art. 12:59, 7° CSA)

Aux actionnaires de la Société à Scinder il sera proposé de renoncer, en application de l'article 12:62, §2 du CSA, à l'établissement des rapports visés aux articles 12:61 et 12:62 du CSA.

En raison de cette renonciation aux rapports prescrits par les articles 12:61 et 12:62 du CSA, renaît l'obligation, dans le chef de la Société Bénéficiaire, d'appliquer les dispositions relatives au rapport en matière d'apport en nature résultant de la Scission Partielle.

L'organe d'administration de la Société bénéficiaire établira dès lors le rapport de l'organe d'administration visé à l'article 5:121, §1, alinéa 1er du CSA dans lequel il reprendra les éléments prescrits par l'article 5:133, §1, du CSA.

À LIBRA - AUDIT & ASSURANCE SRL, représentée par Hanine ESSAHELI, réviseurs d'entreprises, il sera donné mission par l'organe d'administration de la Société Bénéficiaire d'établir le rapport de contrôle du réviseur relatif à l'apport en nature résultant de la Scission Partielle, tel que prescrit par l'article 5:133, §1, alinéa 2 du CSA.

La rémunération spécifique pour cette mission, fixée d'un commun accord, s'élève à environ 3.000,00 EUR (montant) (hors TVA).

9Tout avantage particulier attribué aux membres des organes d'administration des sociétés participant à la scission (art. 12:59, 8° CSA)

Aucun avantage particulier ne sera attribué aux membres de l'organe d'administration de la Société Bénéficiaire ni aux membres de l'organe d'administration de la Société à Scinder.

10La description et la répartition précises des éléments du patrimoine actif et passif à transférer à la Société Bénéficiaire (art. 12:59, 9° CSA)

10.1 Description générale des activités à scinder

La Scission Partielle comprend toutes les activités de la Société à Scinder de la branche d'activité immobilière, en ce compris certains biens immobiliers de la Société à Scinder et tous les droits et obligations relatifs à ces activités (l'« Activité Immobilière ») :

10.2Biens immobiliers

Suite à la Scission Partielle, les biens immobiliers faisant partie de l'Activité Immobilière, dont la Société à Scinder est propriétaire à la date de la Scission Partielle, seront transférés en pleine propriété à la Société Bénéficiaire. Plus particulièrement et sur base des biens immobiliers dont la Société à Scinder est actuellement propriétaire, les biens immobiliers suivants seront transférés en pleine propriété vers la Société Bénéficiaire :

-ARLON 3 DIV/AUTELBAS/, Adresse : Route de Longwy 574, 6700 Arlon, Section et numéro de parcelle : B 0012 00 C 000 Partition : P0020, Superficie selon cadastre : / ;

-ARLON 3 DIV/AUTELBAS/, Adresse : Route de Longwy 574, 6700 Arlon, Section et numéro de parcelle : B 0012 00 C 000 Partition : P0004, Superficie selon cadastre : / .

-VIRTON 4 DIV/ LATOUR/, Adresse : Zoning Industriel de Ruette Latour 5, 6761 Virton, Section et numéro de parcelle : A 1204 00 W 000 Partition : P0000, Superficie selon cadastre : 0HA 72A 42CA.

-VIRTON 4 DIV/ LATOUR/, Adresse : Zoning Industriel de Ruette Latour 0, 6761 Virton, Section et numéro de parcelle : A 1204 00 Z 002 Partition : P0001, Superficie selon cadastre : 0HA 61A 81CA.

10.3 Droits et contrats

Par la Scission Partielle, tous les droits, obligations et contrats (les prêts, les contrats de bail, les contrats de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, etc.) en lien avec l'Activité Immobilière de la Société à Scinder seront transférés à la Société Bénéficiaire.

10.4 Personnel

Il n'y a pas d'employés/travailleurs en lien avec l'Activité Immobilière de la Société à Scinder. Par conséquent, aucun employé/travailleur de la Société à Scinder ne sera transféré à la Société Bénéficiaire.

10.5 Description précise des éléments du patrimoine actif et passif à transférer à la Société Bénéficiaire

(i) Actifs

Les éléments actifs de la Société à Scinder, qui seront transmis à la Société Bénéficiaire, découlant d'un état actif et passif de la Société à Scinder arrêté au 30/06/2025 et identifiés selon leur valeur comptable (voir annexe I), sont les suivants :

-les biens immobiliers comme décrit ci-dessous dans le point 10.2.

(ii) Passifs

Les éléments passifs de la Société à Scinder, qui seront transmis à la Société Bénéficiaire, découlant d'un état actif et passif de la Société à Scinder arrêté au 30/06/2025 et identifiés selon leur valeur comptable (voir annexe I), sont les suivants :

- le crédit bâtiment LATOUR ;
- le crédit d'investissement ING2 Extension ;
- les prêts ING 07102144-95 ;
- le crédit ING 07426697-86 ;
- le crédit d'investissement 245-4687936-19.

(iii) Divers

La Scission Partielle ne concernera que l'Activité Immobilière qui sera transférée de la Société à Scinder à la Société Bénéficiaire. Aucun actif de la Société à Scinder autre que ceux décrits dans ce Projet de Scission Partielle ne sera transféré à la Société Bénéficiaire.

En vue d'éliminer toute contestation éventuelle sur la répartition de certains éléments du patrimoine de la Société à Scinder, dans la mesure où la répartition décrite ci-avant ne serait pas suffisamment précise, soit parce que l'attribution faite serait susceptible d'interprétation, soit parce qu'il s'agit d'éléments du patrimoine n'ayant pas été repris dans le relevé des éléments attribués par omission, négligence ou ignorance, il est expressément convenu que tous les actifs et passifs, dont il ne peut être établi avec certitude à qui ils sont attribués, seront alloués à la Société à Scinder.

11 La répartition aux associés ou actionnaires de la Société à Scinder des parts ou actions de la Société Bénéficiaire, ainsi que le critère sur lequel cette répartition est fondée (art. 12:59, 10° CSA)

Voir section 3.

12 Changement des statuts (12:69 CSA)

En cas de réalisation de la Scission Partielle, les statuts de la Société Bénéficiaire devront être adaptés aux modifications résultant de ladite Scission Partielle.

13 Assainissement du sol

Dans la mesure que la cession de la propriété des biens immobiliers susmentionnés au titre de la Scission Partielle à la Société Bénéficiaire constitue une cession de sol au sens de la réglementation environnementale applicable, les formalités requises seront accomplies au plus tard avant l'assemblée générale extraordinaire de la Société à Scinder qui délibérera sur la Scission Partielle.

14 Déclarations fiscales

Les soussignés déclarent que cette Scission Partielle répondra aux exigences visées aux articles 115, 117 et 120 du Code des droits d'enregistrement et aux articles 211 juncto 183bis et 212 du Code des Impôts sur les Revenus 1992, ainsi qu'aux articles 11 et 18 § 3 du Code de la TVA.

15 Procédure et formalités

Une assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société à Scinder sera convoquée afin d'approuver le Projet de Scission Partielle.

La date cible pour l'approbation du Projet de Scission Partielle par l'assemblée générale des actionnaires respective est le 14 novembre 2025.

16 Autres formalités

L'organe d'administration de la Société à Scinder propose aux actionnaires de la Société à Scinder de renoncer à :

(i) la rédaction du rapport écrit et circonstancié par l'organe d'administration conformément à l'article 12:61 ; et

(ii) la rédaction du rapport écrit du réviseur d'entreprise conformément à l'article 12:62 CSA ; et

(iii) la mise à disposition d'un état comptable conformément à l'article 12:64, §2, in fine CSA.

De plus, avant la Scission Partielle, l'organe d'administration de la Société à Scinder propose aux actionnaires d'augmenter l'apport de la Société à Scinder à concurrence d'un montant de 28.974,70 EUR.

17 Pouvoirs

L'organe d'administration de la Société à Scinder décide par la présente de désigner comme mandataire spécial, avec pouvoir de substitution et pouvoir d'agir séparément, Anthony Van der Hauwaert, Katrien De Vos et Alexis Debier du cabinet d'avocats RACINE SRL, avec siège à 1082 Bruxelles, Avenue Charles Quint 586 bte 9, afin de pourvoir aux formalités requises en vue du dépôt de ce Projet de Scission Partielle au greffe du tribunal de l'entreprise compétent et de la publication par extrait conformément à l'article 12:59 CSA aux annexes du Moniteur belge, en ce compris certifier conforme les copies de ce Projet de Scission Partielle.

Le présent Projet de Scission Partielle sera déposé par le soin du mandataire désigné ci-dessus au greffe du tribunal de l'entreprise compétents six semaines au moins avant la décision de scission par l'assemblée générale extraordinaire de la Société à Scinder.

[...]"

Extrait du projet de scission partielle (XLG IMMO SRL - XPERT54 SA) rédigé par le conseil d'administration en date du 29 septembre 2025:

1 Remarques préalables

La Société à Scinder a l'intention de procéder à une scission partielle, dans laquelle une partie des actifs de la Société à Scinder (avec les droits et obligations qui y sont associés) sera transférée à la Société Bénéficiaire conformément à l'article 12:8, 1° du Code des sociétés et des associations (ci-après dénommée "CSA") (la "Scission Partielle"). En particulier, l'Activité Immobilière non Opérationnelle (telle que définie ci-dessous) de la Société à Scinder sera transférée à la Société Bénéficiaire.

En vue de réaliser une scission partielle, les organes d'administration de la Société à Scinder et de la Société Bénéficiaire (ci-après conjointement les « Sociétés ») ont décidé de rédiger le projet de scission partielle suivant (le « Projet de Scission Partielle »). Ce Projet de Scission Partielle expose les conditions dans lesquelles les organes d'administration des Sociétés entendent réaliser la Scission Partielle.

A la suite de la Scission Partielle, la partie du patrimoine qui est scindée de la Société à Scinder sera transférée à la Société Bénéficiaire, conformément à la procédure prévue aux articles 12:59 et suivants du CSA.

Le Projet de Scission Partielle sera soumis à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société à Scinder, conformément à l'article 12:67 du CSA.

Les organes d'administration des Sociétés déclarent avoir pris connaissance de l'obligation légale portant sur le fait que le Projet de de Scission Partielle doit être déposé auprès du greffe du tribunal de l'entreprise compétent au plus tard six semaines avant l'assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur la Scission Partielle, et que le Projet de de Scission Partielle doit être publiée aux annexes du Moniteur belge par extrait ou sous forme de communication contenant un hyperlien vers son propre site Internet.

2 La forme légale, la dénomination, l'objet et le siège de la Société à Scinder ainsi que la Société Bénéficiaire (art. 12:59, 1° CSA)

Les sociétés qui participent à la Scission Partielle proposée sont :

2.1 La Société à Scinder

Nom : XLG IMMO

Forme légale : Société à responsabilité limitée

Siège : Rue Maréchal Foch 21, 4400 Flémalle

Numéro d'entreprise : 0452.737.404 (RPM Liège, division Liège)

Objet :

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

- Toutes opérations se rapportant aux travaux de nettoyage, rénovation, lavage, dépoussiérage et entretien de biens meubles et immeubles, y compris les espaces verts, de décapage, dégraissage, sablage, ravalement, mise en crépis et recouvrement de toutes surfaces ; de détartrage, vidange, épuration ; de vérification, maintenance et réparations de tous biens immobiliers, y compris les appareillages de service ; de gestion et de contrôle des énergies ; de surveillance et de gardiennage; intérim, risk management, d'achat, vente, importation, distribution, transport de tout matériel ou produit nécessaire, utile ou connexe à la réalisation de l'objet social.

- Tous travaux de peinture industrielle.

- La construction, la fabrication, la transformation, l'achat, la vente, la prise et la mise en location, la représentation, le courtage, l'importation, l'exportation de toutes machines quelconques, de tous accessoires et pièces de rechange, de tous articles et marchandises, de tout genre de matériel, sans réserve ni exception.

- Toutes opérations généralement quelconques, pour son propre compte ou pour compte de tiers, se rattachant directement ou à la prestation de services en matière d'exploitation et de gestion de bureaux d'étude, de missions d'expertise, d'organisation et de conseil dans les domaines relevant de ou connexes à l'objet social.

- Toutes opérations relatives à l'exploitation d'ateliers de carrosserie et de réparation mécanique de véhicules à moteur ou autres, de station de lavage de tout véhicule, à l'achat et la vente de tous produits relatifs à l'entretien de tous véhicules, l'achat, la vente, le montage et le démontage de pneus et jantes et toutes opérations relatives à l'achat, la vente et la location de véhicules neufs ou d'occasion »

- Toutes opérations relatives à la démolition d'immeubles et au désamiantage, en ce compris l'évacuation des déchets et le retraitement de ceux-ci.

- Activités de mécanique générale et de prestation de main d'œuvre en ce compris le décapage de pièces industrielles.

-Pour compte propre, pour compte de tiers ou en participation, en Belgique et à l'étranger, toutes activités généralement quelconques se rapportant à l'immobilier et à la construction, et notamment la constitution et la gestion d'un propre patrimoine immobilier, 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 (et location financement), la prise en location, l'évaluation, l'expertise, l'état des lieux, le lotissement, la prospection et l'exploitation de biens immeubles, ainsi que toutes prestations de conseils et services dans le secteur immobilier, en ce compris la gestion de projets.

Elle peut réaliser toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, ayant un rapport direct ou indirect avec son objet ou de nature à en favoriser la réalisation et le développement.

La société peut s'intéresser par voie d'apport, de souscription, de cession, de participation, de fusion, d'intervention financière ou autrement dans toutes sociétés, associations et entreprises, tant en Belgique qu'à l'étranger. Elle peut emprunter et prêter à toutes sociétés et se porter caution pour elles, même hypothécairement. La société pourra prendre la direction et le contrôle, en sa qualité d'administrateur, liquidateur ou autrement, d'autres sociétés et leur prodiguer des avis. Le tout, sous réserve des activités requérant un accès à la profession ou des spécialités réglementées par la loi, lesquelles s'exerceront à défaut d'accès reconnu à la société par le biais de sous-traitants spécialisés. »

2.2 La Société Bénéficiaire

Nom : Xpert54

Forme légale : Société anonyme

Siège : Rue Ernest-Solvay 29A, 4000 Liège

Numéro d'entreprise : 0423.335.714

Objet :

« La société, agissant tant pour elle-même que pour compte de tiers, a pour objet :

a) l'informatique appliquée à la science et aux affaires, l'étude de tous problèmes se rapportant aux systèmes de gestion et d'information, l'établissement de plans et devis, la conception et la mise au point, l'installation et l'exploitation de tels systèmes, et notamment d'ensembles comprenant des ordinateurs, l'assistance technique et la coordination, l'achat, la vente, la prise et la mise en location, la représentation, le courtage, l'exploitation de tous systèmes, équipements et fournitures destinés directement ou indirectement à l'exécution de tous travaux de calcul et de gestion.

b) la construction, la transformation, l'achat, la vente, la prise et la mise en location, la représentation, le courtage, l'exploitation de toutes machines quelconques, de tous accessoires et pièces de rechange, de tous articles et marchandises, de tous genres de matériel, sans réserves ni exceptions.

c) toutes opérations généralement quelconques pour son compte propre ou pour compte de tiers, se rattachant directement ou indirectement à l'exploitation de bureaux d'études, d'organisation et de conseil en matière comptable, financière, fiscale, commerciale, sociale, mobilière et immobilière, de gestion et de révision de toutes opérations d'expertises en matières diverses.

d) la société peut d'une façon générale accomplir toutes opérations industrielles, financières, mobilières ou immobilières, commerciales ou civiles 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. Elle peut aussi s'intéresser par voie d'apport, de cession, de fusion, de souscription, de participation, d'intervention financière ou de toute autre manière dans toutes entreprises associations ou sociétés, belges ou étrangères, ayant un objet similaire, analogue ou connexe au sien ou simplement de nature, à favoriser la réalisation, l'extension ou le développement de ses objets.

e) tous services liés à la gestion des ressources humaines, dans le respect des réglementations en vigueur dans les différentes régions en Belgique. Elle peut effectuer notamment, sans que cette liste soit limitative :

o Mise à disposition temporaire de personnel intérimaire à tout utilisateur ;

o Activités de placement sous toute forme conformément à la législation en vigueur ;

o Activités d'outplacement, de sélection, de détachement de personnel, de project sourcing, de formation et coaching ;

o Activités de conseil en matière de gestion des ressources humaines. »

3 Le rapport d'échange des actions ou parts et, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces (art. 12:59, 2° CSA)

3.1 Général

Le rapport d'échange a été calculée sur la base des éléments suivants :

- L'actif net corrigé de la Société à Scinder, établi sur la base de la situation comptable au 30.06.2025 ;

- L'actif net corrigé de l'Activité Immobilière non Opérationnelle actuellement exercée par la Société à Scinder et qui sera transférée à la Société Bénéficiaire, telle qu'elle ressort de la situation comptable au 30.06.2025.

Dans le cadre de cette opération, et étant donné que la structure actionnariale de la Société Bénéficiaire restera proportionnellement identique après la Scission Partielle, le rapport d'échange n'a pas d'impact sur le patrimoine de l'/des actionnaire(s).

Dès lors, la valeur actif net corrigé des actions peut être considérée comme un critère pertinent pour la détermination de leur valeur économique.

L'évaluation des Sociétés a donc été réalisée sur la base de leur actif net corrigé au 30.06.2025, en d'autres termes sur la base de leur valeur intrinsèque.

En conséquence, le rapport d'échange a été déterminée sur la base de la valeur des actions de la Société à Scinder et de la Société Bénéficiaire, en tenant compte de l'actif net corrigé des actifs et passifs constituant l'Activité Immobilière Opérationnelle à transférer.

3.2 Rapport d'échange

Calcul du rapport d'échange sur la base de la méthode susmentionnée et des chiffres issus du bilan arrêté au 30.06.2025 :

Société à Scinder

Valeur des actifs et passifs à scinder au 30.06.2025 : 3.016.230,79 EUR

Nombre d'actions : 2.275

Société Bénéficiaire

Valeur au 30.06.2025 : 248.921,38 EUR

Nombre d'actions : 2.660

Valeur par action : 93,58 EUR (arrondi).

Rapport d'échange

1. Nombre de nouvelles actions à émettre :

Valeur des actifs et passifs à transférer de la Société à Scinder / valeur de la Société Bénéficiaire × nombre d'actions de la Société Bénéficiaire :

$3.016.230,79 / 248.921,38 \times 2.660 = 32.232$

2. Rapport d'échange

Nombre de nouvelles actions à émettre par la Société Bénéficiaire / Nombre d'actions de la Société à Scinder :

$32.232 / 2.275 = 14,168$

Sur cette base, 32.232 nouvelles actions de la Société Bénéficiaire seront émises et attribuées à XLG&CO SA (en sa qualité d'actionnaire unique de la Société à Scinder) en contrepartie des 283 actions qui disparaîtront dans la Société à Scinder.

Aucune soultte ni autre contrepartie en numéraire ne sera versée à l'actionnaire de la Société à Scinder.

3.3 Augmentation du capital de la Société Bénéficiaire

À la suite de la Scission Partielle, le capital de la Société Bénéficiaire sera augmenté d'un montant de 3.016.230,79 EUR, par l'émission de 32.232 nouvelles actions.

4 Les modalités de remise des actions ou parts de la Société Bénéficiaire (art. 12:59, 3° CSA)

L'opération d'échange des actions de la Société à Scinder contre des actions de la Société Bénéficiaire sera effectuée par et sous la responsabilité de l'organe d'administration de la Société Bénéficiaire.

Un administrateur de la Société Bénéficiaire doit, dans un délai de 15 jours à compter de la publication de la décision de Scission Partielle aux annexes du Moniteur belge, inscrire les données suivantes dans le registre des actions de la Société Bénéficiaire :

- l'identité des actionnaires de la Société à Scinder en tant qu'actionnaires de la Société Bénéficiaire ;

- le nombre d'actions de la Société Bénéficiaire auquel ces actionnaires ont droit à la suite de la décision de Scission Partielle ; et

- la date de la décision de la Scission Partielle.

L'inscription sera signée au nom de la Société Bénéficiaire par un administrateur de la Société Bénéficiaire et par les actionnaires de la Société à Scinder ou leur mandataire.

5 La date à partir de laquelle ces actions donnent le droit de participer aux bénéfices, ainsi que toute modalité particulière relative à ce droit (art. 12:59, 4° CSA)

Les actions nouvellement émises participent au résultat de la Société Bénéficiaire et donnent droit à des dividendes avec effet à partir de la date de prise d'effet juridique de la Scission Partielle.

Aucune modalité particulière n'a été prise en ce qui concerne ce droit.

6 La date à partir de laquelle les opérations de la Société à Scinder sont considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la Société Bénéficiaire (art. 12:59, 5° CSA)

Les opérations de la Société à Scinder seront réputées, d'un point de vue comptable, avoir été effectuées pour le compte de la Société Bénéficiaire à partir de la date d'effet juridique de la Scission Partielle. En conséquence, toute opération réalisée et tout bénéfice ou toute perte enregistrée à partir de la date d'effet juridique de la Scission Partielle par la Société à Scinder seront considérés, d'un point de vue comptable et fiscal (au regard de l'impôt direct), comme ayant été effectués et réalisés pour le compte de la Société Bénéficiaire, dans la mesure où ces opérations concernent la partie du patrimoine de Société à Scinder qui est transférée à la Société Bénéficiaire.

7 Les droits attribués par Société Bénéficiaire aux associés ou actionnaires de la Société à Scinder ayant des droits spéciaux et aux titulaires de titres autres que des parts ou actions ou les mesures proposées à leur égard (art. 12:59, 6° CSA)

Toutes les actions représentant le capital de la Société à Scinder sont identiques et confèrent les mêmes droits et avantages à leurs détenteurs, de sorte qu'aucune action conférant des droits spéciaux ne sera créée au sein de la Société Bénéficiaire.

Il n'existe aucun autre titre émis par la Société à Scinder. Par conséquent, aucune disposition particulière ne doit être prévue à cet égard

8 Les émoluments attribués aux commissaires ou aux réviseurs d'entreprises ou experts-comptables externes pour la rédaction du rapport prévu à l'article 12:62 CSA (art. 12:59, 7° CSA)

Aux actionnaires de la Société à Scinder il sera proposé de renoncer, en application de l'article 12:62, §2 du CSA, à l'établissement des rapports visés aux articles 12:61 et 12:62 du CSA.

En raison de cette renonciation aux rapports prescrits par les articles 12:61 et 12:62 du CSA, renaît l'obligation, dans le chef de la Société Bénéficiaire, d'appliquer les dispositions relatives au rapport en matière d'apport en nature résultant de la Scission Partielle.

L'organe d'administration de la Société bénéficiaire établira dès lors le rapport de l'organe d'administration visé à l'article 7:179, §1, alinéa 1er du CSA dans lequel il reprendra les éléments prescrits par l'article 7:197, §1, du CSA.

À LIBRA - AUDIT & ASSURANCE SRL, représentée par Hanine ESSAHELI, réviseurs d'entreprises, il sera donné mission par l'organe d'administration de la Société Bénéficiaire d'établir le rapport de contrôle du réviseur relatif à l'apport en nature résultant de la Scission Partielle, tel que prescrit par l'article 7:179, §1, alinéa 2 du CSA.

La rémunération spécifique pour cette mission, fixée d'un commun accord, s'élève à environ 3.000,00 EUR (montant) (hors TVA).

9 Tout avantage particulier attribué aux membres des organes d'administration des sociétés participant à la scission (art. 12:59, 8° CSA)

Aucun avantage particulier ne sera attribué aux membres de l'organe d'administration de la Société Bénéficiaire ni aux membres de l'organe d'administration de la Société à Scinder.

10 La description et la répartition précises des éléments du patrimoine actif et passif à transférer à la Société Bénéficiaire (art. 12:59, 9° CSA)

10.1 Description générale des activités à scinder

La Scission Partielle comprend toutes les activités de la Société à Scinder de la branche d'activité « immobilière non opérationnelle », en ce compris certains biens immobiliers de la Société à Scinder et tous les droits et obligations relatifs à ces activités (l'« Activité Immobilière non Opérationnelle ») :

10.2 Biens immobiliers

Suite à la Scission Partielle, les biens immobiliers faisant partie de l'Activité non Opérationnelle, dont la Société à Scinder est propriétaire à la date de la Scission Partielle, seront transférés en pleine propriété à la Société Bénéficiaire. Plus particulièrement et sur base des biens immobiliers dont la Société à Scinder est actuellement propriétaire, les biens immobiliers suivants seront transférés en pleine propriété vers la Société Bénéficiaire :

-FLEMALLE 1 DIV/FLEMALLE-HAUTE/, Adresse : Rue Maréchal Foch 21 +, 4400 Flémalle Section et numéro de parcelle : B 0245 00 M 004 Partition : P0000, Superficie selon cadastre : 0HA 58A 26CA ;

-FLEMALLE 1 DIV/FLEMALLE-HAUTE/, Adresse : Rue Maréchal Foch 21 +, 4400 Flémalle Section et numéro de parcelle : B 0245 00 V 003 Partition : P0000, Superficie selon cadastre : 0HA 9A 71CA ;

-FLEMALLE 1 DIV/FLEMALLE-HAUTE/, Adresse : Quai du Halage 10 +, 4400 Flémalle Section et numéro de parcelle : B 0300 00 A 003 Partition : P0000, Superficie selon cadastre : 3HA 63A 28CA ;

-SAINT-NICOLAS 2 DIV/TILLEUR/, Adresse : Rue du Midi 1, 4420 Tilleur, Section et numéro de parcelle : B 0056 00 E 000 Partition : P0000, Superficie selon cadastre : 0HA 0A 60CA ;

-SAINT-NICOLAS 2 DIV/TILLEUR/, Adresse : Rue de l'Industrie 28, 4420 Tilleur, Section et numéro de parcelle : B 0064 00 A 003 Partition : P0000, Superficie selon cadastre : 0HA 0A 55CA ;

-SAINT-NICOLAS 2 DIV/TILLEUR/, Adresse : Rue de l'Industrie 26, 4420 Tilleur, Section et numéro de parcelle : B 0064 00 F 004 Partition : P0000, Superficie selon cadastre : 0HA 22A 65CA ;

-SAINT-NICOLAS 2 DIV/TILLEUR/, Adresse : Rue de l'Industrie 24, 4420 Tilleur, Section et numéro de parcelle : B 0064 00 K 004 Partition : P0000, Superficie selon cadastre : 0HA 15A 95CA ;

-SAINT-NICOLAS 2 DIV/TILLEUR/, Adresse : Rue de l'Industrie 53, 4420 Tilleur, Section et numéro de parcelle : B 0065 00 C 005 Partition : P0000, Superficie selon cadastre : 0HA 1A 13CA ;

-CHARLEROI 22 DIV/JUMET 1 DIV/, Adresse : Zoning de Jumet, 3ème rue 12, 6040 Jumet, Section et numéro de parcelle : B 1069 00 S 000 Partition : P0000, Superficie selon cadastre : 0HA 58A 75CA ;

-CHARLEROI 22 DIV/JUMET 1 DIV/, Adresse : Zoning de Jumet, 3ème rue 12, 6040 Jumet, Section et numéro de parcelle : B 1069 00 T 000 Partition : P0000, Superficie selon cadastre : 0HA 6A 0CA ;

-LIBRAMONT-CHEVIGNY 1 DIV/LIBR./, Adresse : Rue des Alliés, 6800 Libramont, Section et numéro de parcelle : A 0440 00 B 026 Partition : P0000, Superficie selon cadastre : 0HA 10A 62CA ;

-LIBRAMONT-CHEVIGNY 1 DIV/LIBR./, Adresse : Rue des Alliés 28, 6800 Libramont, Section et numéro de parcelle : A 0440 00 C 026 Partition : P0000, Superficie selon cadastre : 0HA 1A 22CA ;

-LIBRAMONT-CHEVIGNY 1 DIV/LIBR./, Adresse : Rue des Alliés 26 +, 6800 Libramont, Section et numéro de parcelle : A 0440 00 M 026 Partition : P0000, Superficie selon cadastre : 0HA 6A 53CA ;

-LIBRAMONT-CHEVIGNY 1 DIV/LIBR./, Adresse : Rue des Alliés 32 A, 6800 Libramont, Section et numéro de parcelle : A 0440 00 E 028 Partition : P0000, Superficie selon cadastre : 0HA 6A 44CA ;

-80% de la pleine propriété du bien immobilier suivant : CHARLEROI 1 DIV, Adresse : Rue d'Orléans 15/19, 6000 Charleroi, Section et numéro de parcelle : B 0019 00 Z 002 Partition : P0007, Superficie selon cadastre : / ;

-80% de la pleine propriété du bien immobilier suivant : CHARLEROI 1 DIV, Adresse : Rue d'Orléans 15/19, 6000 Charleroi, Section et numéro de parcelle : B 0019 00 Z 002 Partition : P0002, Superficie selon cadastre : / ;

-80% de la pleine propriété du bien immobilier suivant : CHARLEROI 1 DIV, Adresse : Rue d'Orléans 15/19, 6000 Charleroi, Section et numéro de parcelle : B 0019 00 Z 002 Partition : P0003, Superficie selon cadastre : / ;

-80% de la pleine propriété du bien immobilier suivant : CHARLEROI 1 DIV, Adresse : Rue d'Orléans 15/19, 6000 Charleroi, Section et numéro de parcelle : B 0019 00 Z 002 Partition : P0004, Superficie selon cadastre : / ;

- 80% de la pleine propriété du bien immobilier suivant : CHARLEROI 1 DIV, Adresse : Rue d'Orléans 15/19, 6000 Charleroi, Section et numéro de parcelle : B 0019 00 Z 002 Partition : P0005, Superficie selon cadastre : / ;
- 80% de la pleine propriété du bien immobilier suivant : CHARLEROI 1 DIV, Adresse : Rue d'Orléans 15/19, 6000 Charleroi, Section et numéro de parcelle : B 0019 00 Z 002 Partition : P0006, Superficie selon cadastre : / ;
- 80% de la pleine propriété du bien immobilier suivant : CHARLEROI 1 DIV, Adresse : Rue d'Orléans 15/19, 6000 Charleroi, Section et numéro de parcelle : B 0019 00 Z 002 Partition : P0008, Superficie selon cadastre : / ;
- 80% de la pleine propriété du bien immobilier suivant : CHARLEROI 1 DIV, Adresse : Rue d'Orléans 15/19, 6000 Charleroi, Section et numéro de parcelle : B 0019 00 Z 002 Partition : P0009, Superficie selon cadastre : / ;
- 80% de la pleine propriété du bien immobilier suivant : CHARLEROI 1 DIV, Adresse : Rue d'Orléans 15/19, 6000 Charleroi, Section et numéro de parcelle : B 0019 00 Z 002 Partition : P0010, Superficie selon cadastre : / ;
- 80% de la pleine propriété du bien immobilier suivant : CHARLEROI 1 DIV, Adresse : Rue d'Orléans 15/19, 6000 Charleroi, Section et numéro de parcelle : B 0019 00 Z 002 Partition : P0011, Superficie selon cadastre : / ;
- 80% de la pleine propriété du bien immobilier suivant : CHARLEROI 1 DIV, Adresse : Rue d'Orléans 15/19, 6000 Charleroi, Section et numéro de parcelle : B 0019 00 Z 002 Partition : P0012, Superficie selon cadastre : / ;
- 80% de la pleine propriété du bien immobilier suivant : CHARLEROI 1 DIV, Adresse : Rue d'Orléans 15/19, 6000 Charleroi, Section et numéro de parcelle : B 0019 00 Z 002 Partition : P0013, Superficie selon cadastre : / ;
- 99% de la pleine propriété du bien immobilier suivant : LIBRAMONT-CHEVIGNY 5 DIV/RECOG., Adresse : Rue de Saint-Hubert 20, 6800 Libramont, Section et numéro de parcelle : A 0238 00 Y 000 Partition : P0000, Superficie selon cadastre : 0HA 4A 20CA / 0HA 25A 86CA / 0HA 25A 86CA ;
- 99% de la pleine propriété du bien immobilier suivant : SAINT-HUBERT 1 DIV/SAINT-HUBERT, Adresse : Place du Marché 2, 6870 Saint Hubert, Section et numéro de parcelle : A 0603 00 D 000 Partition : P0002, Superficie selon cadastre / ;
- 99% de la pleine propriété du bien immobilier suivant : SAINT-HUBERT 1 DIV/SAINT-HUBERT, Adresse : Place du Marché 2, 6870 Saint Hubert, Section et numéro de parcelle : A 0603 00 D 000 Partition : P0003, Superficie selon cadastre / ;
- 99% de la pleine propriété du bien immobilier suivant : SAINT-HUBERT 1 DIV/SAINT-HUBERT, Adresse : Place du Marché 2, 6870 Saint Hubert, Section et numéro de parcelle : A 0603 00 D 000 Partition : P0004, Superficie selon cadastre / ;
- 99% de la pleine propriété du bien immobilier suivant : SAINT-HUBERT 1 DIV/SAINT-HUBERT, Adresse : Place du Marché 2, 6870 Saint Hubert, Section et numéro de parcelle : A 0603 00 D 000 Partition : P0005, Superficie selon cadastre / ;
- 98% de la pleine propriété du bien immobilier suivant : CHARLEROI 24 DIV/RANSART/, Adresse : Rue Eau-sur-Elle 1, 6043 Ransart, Section et numéro de parcelle : A 0484 00 Y 003 Partition : P0000, Superficie selon cadastre : 0HA 15A 36CA ;
- 98% de la pleine propriété du bien immobilier suivant : CHARLEROI 24 DIV/RANSART/, Adresse : Rue Tayant 127, 6043 Ransart, Section et numéro de parcelle : A 0484 00 Z 003 Partition : P0000, Superficie selon cadastre : 0HA 1A 5CA ;
- LIEGE 27 DIV/UGREE 1 DIV/, Adresse Rue Ernest Solvay 305 +, 4000 Liège, Section et numéro de parcelle : A 0153 00 R 004 Partition : P0000, Superficie selon cadastre 0HA 7A 96CA ;
- LIEGE 7 DIV, Adresse Rue Frédéric Nyst 32/36 4020 Liège, Section et numéro de parcelle : A 1237 00 A 000 Partition : P0014, Superficie selon cadastre / ;
- LIEGE 27 DIV/UGREE 1 DIV/, Adresse Rue Ernest Solvay 311, 4000 Liège, Section et numéro de parcelle : A 0622 00 A 000 Partition : P0000, Superficie selon cadastre 0HA 2A 4CA ;
- LIEGE 27 DIV/UGREE 1 DIV/, Adresse Rue Ernest Solvay 311, 4000 Liège, Section et numéro de parcelle : A 0153 00 S 004 Partition : P0000, Superficie selon cadastre 0HA 30A 4CA ;
- ETTERBEEK 4 DIV, Adresse Avenue d'Auderghem 194, 1040 Etterbeek, Section et numéro de parcelle : B 0006 00 Y 008 Partition : P0005, Superficie selon cadastre / ;
- URBAN - CENT VINGT-DEUX - Logement type C3, numéro commercial CENT VINGT-DEUX, au troisième étage du bloc 5, du complexe résidentiel appelé "Terrazas de Campoamor", situé à Orihuela, Partido de Los Dolces, dans le Secteur "Las Lomas de Cabo Roig". Finca 147.398, au volume 2.551, livre 2.092, folio 203, du Registre de la propriété d'Orihuela n°1.
- URBAN - PART INDIVISE DE QUATRE CENT TRENTE-TROISIÈME PARTIE (1/413) de la propriété 147.414, c'est-à-dire du local en sous-sol, destiné au parking et au stockage, situé dans la municipalité d'Orihuela, Partido de Los Dolces, dans le Secteur "Las Lomas de Cabo Roig", complexe résidentiel appelé "Terrazas de Campoamor". Cette part indivise est l'utilisation et l'exploitation de la salle de stockage numéro SEVEN. Finca 147.414/89, volume 2.567, livre 2.108, folio 28, du registre de la propriété d'Orihuela n°1.
- URBAN - PARTICIPATION INDIVIDUELLE DE DEUX QUATRE CENT TRENTE-TROIS TIERS (2/413) de la propriété 147.414, c'est-à-dire du local en sous-sol, pour le stationnement et le stockage, situé dans la municipalité d'Orihuela, Partido de Los Dolces, dans le Secteur "Las Lomas de Cabo Roig", Complexe résidentiel appelé "Terrazas de Campoamor". Cette part indivise est l'utilisation et l'exploitation de la place de

parking ouverte numéro EIGHTY-FIVE. Finca 147.414/90, au volume 2.567, livre 2.108, folio 30, du Registre de la propriété d'Orihuela n°1.

-FLEMALLE 1 DIV/FLEMALLE-HAUTE/, Adresse : Quai du Halage, Section et numéro de parcelle : B 0245 00 D 005 Partition : P0000, Superficie selon cadastre : 0HA 2A 38CA ;

-FLEMALLE 1 DIV/FLEMALLE-HAUTE/, Adresse : Quai du Halage, Section et numéro de parcelle : B 0245 00 F 005 Partition : P0000, Superficie selon cadastre : 0HA 23A 36CA ;

-FLEMALLE 1 DIV/FLEMALLE-HAUTE/, Adresse : Quai du Halage, Section et numéro de parcelle : B 0300 00 F 003 Partition : P0000, Superficie selon cadastre 0HA 3A 52CA ;

-FLEMALLE 1 DIV/FLEMALLE-HAUTE/, Adresse : Quai du Halage, Section et numéro de parcelle : B 0300 00 G 003 Partition : P0000, Superficie selon cadastre 0HA 11A 53CA ;

-FLEMALLE 1 DIV/FLEMALLE-HAUTE/, Adresse : Quai du Halage, Section et numéro de parcelle B 0245 00 A 007 Partition : P0000, Superficie selon cadastre 0HA 5A 66CA.

-ARLON 3 DIV/AUTELBAS/, Adresse : Route de Longwy 574, 6700 Arlon, Section et numéro de parcelle : B 0012 00 C 000 Partition : P0020, Superficie selon cadastre : / ;

-ARLON 3 DIV/AUTELBAS/, Adresse : Route de Longwy 574, 6700 Arlon, Section et numéro de parcelle : B 0012 00 C 000 Partition : P0004, Superficie selon cadastre : / .

10.3 Droits et contrats

Par la Scission Partielle, tous les droits, obligations et contrats (les prêts, les contrats de bail, les contrats de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, etc.) en lien avec l'Activité Immobilière non Opérationnelle de la Société à Scinder seront transférés à la Société Bénéficiaire.

10.4 Personnel

Il n'y a pas d'employés/travailleurs en lien avec l'Activité Immobilière non Opérationnelle de la Société à Scinder. Par conséquent, aucun employé/travailleur de la Société à Scinder ne sera transféré à la Société Bénéficiaire.

10.5 Description précise des éléments du patrimoine actif et passif à transférer à la Société Bénéficiaire

(i) Actifs

Les éléments actifs de la Société à Scinder, qui seront transmis à la Société Bénéficiaire, découlant d'un état actif et passif de la Société à Scinder arrêté au 30/06/2025 et identifiés selon leur valeur comptable (voir annexe I), sont les suivants :

-les biens immobiliers comme décrit ci-dessous dans le point 10.2.

(ii) Passifs

Les éléments passifs de la Société à Scinder, qui seront transmis à la Société Bénéficiaire, découlant d'un état actif et passif de la Société à Scinder arrêté au 30/06/2025 et identifiés selon leur valeur comptable (voir annexe I), sont les suivants :

- les réserves immunisées tax-étalées LIBRAMONT ;
- le réserve immunisée tax étalée Encore ;
- la taxation étalée + value ancienne gare Li ;
- les impôts différés sur tax étalée +v Libram ;
- les impôts différés sur tax étalée +v Wavre ;
- les impôts différés sur tax étalée +v anc ga ;
- le crédit 806-45 Libramont BGI ;
- le financement CBC r. Indust 53 622-02 Isotoit ;
- les cautionnements reçus en numéraire ;
- le crédit 728-45 Libramont BGI ;
- le financement CBC 622-02 Achat industrie53 Isotoit.

(iii) Divers

La Scission Partielle ne concernera que l'Activité Immobilière non Opérationnelle qui sera transférée de la Société à Scinder à la Société Bénéficiaire. Aucun actif de la Société à Scinder autre que ceux décrits dans ce Projet de Scission Partielle ne sera transféré à la Société Bénéficiaire.

En vue d'éliminer toute contestation éventuelle sur la répartition de certains éléments du patrimoine de la Société à Scinder, dans la mesure où la répartition décrite ci-avant ne serait pas suffisamment précise, soit parce que l'attribution faite serait susceptible d'interprétation, soit parce qu'il s'agit d'éléments du patrimoine n'ayant pas été repris dans le relevé des éléments attribués par omission, négligence ou ignorance, il est expressément convenu que tous les actifs et passifs, dont il ne peut être établi avec certitude à qui ils sont attribués, seront alloués à la Société à Scinder.

11 La répartition aux associés ou actionnaires de la Société à Scinder des parts ou actions de la Société Bénéficiaire, ainsi que le critère sur lequel cette répartition est fondée (art. 12:59, 10° CSA)

Voir section 3.

12 Changement des statuts (12:69 CSA)

En cas de réalisation de la Scission Partielle, les statuts de la Société Bénéficiaire devront être adaptés aux modifications résultant de ladite Scission Partielle.

13 Assainissement du sol

Dans la mesure que la cession de la propriété des biens immobiliers susmentionnés au titre de la Scission Partielle à la Société Bénéficiaire constitue une cession de sol au sens de la réglementation environnementale applicable, les formalités requises seront accomplies au plus tard avant l'assemblée générale extraordinaire de la Société à Scinder qui délibéra sur la Scission Partielle.

14 Déclarations fiscales

Les soussignés déclarent que cette Scission Partielle répondra aux exigences visées aux articles 115, 117 et 120 du Code des droits d'enregistrement et aux articles 211 juncto 183bis et 212 du Code des Impôts sur les Revenus 1992, ainsi qu'aux articles 11 et 18 § 3 du Code de la TVA.

15 Procédure et formalités

Une assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société à Scinder sera convoquée afin d'approuver le Projet de Scission Partielle.

La date cible pour l'approbation du Projet de Scission Partielle par l'assemblée générale des actionnaires respective est le 14 novembre 2025.

16 Autres formalités

L'organe d'administration de la Société à Scinder propose aux actionnaires de la Société à Scinder de renoncer à:

(i) la rédaction du rapport écrit et circonstancié par l'organe d'administration conformément à l'article 12:61 ; et

(ii) la rédaction du rapport écrit du réviseur d'entreprise conformément à l'article 12:62 CSA ; et

(iii) la mise à disposition d'un état comptable conformément à l'article 12:64, §2, in fine CSA.

17 Pouvoirs

L'organe d'administration de la Société à Scinder décide par la présente de désigner comme mandataire spécial, avec pouvoir de substitution et pouvoir d'agir séparément, Anthony Van der Hauwaert, Katrien De Vos et Alexis Debier du cabinet d'avocats RACINE SRL, avec siège à 1082 Bruxelles, Avenue Charles Quint 586 bte 9, afin de pourvoir aux formalités requises en vue du dépôt de ce Projet de Scission Partielle au greffe du tribunal de l'entreprise compétent et de la publication par extrait conformément à l'article 12:59 CSA aux annexes du Moniteur belge, en ce compris certifier conforme les copies de ce Projet de Scission Partielle.

Le présent Projet de Scission Partielle sera déposé par le soin du mandataire désigné ci-dessus au greffe du tribunal de l'entreprise compétents six semaines au moins avant la décision de scission par l'assemblée générale extraordinaire de la Société à Scinder.

[...]"

Alexis Debier
Mandataire