

**Volet B**

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

Réservé  
au  
Moniteur  
belge



Greffe

23 JAN. 2026

N° d'entreprise : **0635 620 610**

Nom

(en entier) : **GESTION MANAGEMENT HOLDING**(en abrégé) : **GEMAHOLD**Forme légale : **Société anonyme**Adresse complète du siège : **Rue de Hermée 245 à 4040 Herstal**

**Objet de l'acte : PROJET DE SCISSION PARTIELLE SANS DISSOLUTION DE GEMAHOLD A  
SCINDER AVEC CONSTITUTION D'UNE SOCIETE NOUVELLE ETABLI  
CONFORMEMENT A L'ARTICLE 12:75 DU CODE DES SOCIETES ET DES  
ASSOCIATIONS**

Nous avons l'honneur de vous présenter le projet de scission, sans dissolution de la société à scinder, la S.A. « GESTION MANAGEMENT HOLDING » (en abrégé « GEMAHOLD ») en faveur de la SRL « IMMOGEM » (société bénéficiaire à constituer).

La S.A. GEMAHOLD exerce les activités suivantes : principalement, la prise de participations (société holding), le management d'entreprises et la détention de l'immeuble d'exploitation, et accessoirement la détention avec mise en location de 3 immeubles à des privés (un appartement à SPA, une maison en Italie, un chalet à AMONINES dans les Ardennes belges).

Deux autres sociétés du groupe vont également se scinder sous peu afin de transférer leur immeuble de villégiature (chalet en France) dans la SRL IMMOGEM ; ces 2 scissions feront l'objet d'autres projets de scission.

La présente scission envisagée n'a pas comme objectif principal, ou comme un de ses objectifs principaux, la fraude ou l'évasion fiscale et elle correspond vraiment à des motifs économiques valables dont voici l'inventaire :

\*la scission répond à une nécessité économique claire en permettant à GEMAHOLD de se concentrer sur ses activités essentielles propres : la prise de participations (société holding), le management d'entreprises et la location de l'immeuble d'exploitation ;

\*en regroupant les activités homogènes de détention avec mise en location d'immeubles loués à des privés et de villégiature au sein d'une structure distincte (la société bénéficiaire IMMOGEM à constituer), la gestion opérationnelle et comptable sera nettement simplifiée et optimisée, réduisant ainsi les coûts administratifs et améliorant l'efficacité globale ;

\*en outre, l'ensemble des activités de la nouvelle entité ne sera pas soumis à la TVA, ce qui permet une distinction claire et évite la complexité des calculs liés à l'assujettissement TVA mixte. Sans cette scission, tout développement futur de l'activité immobilière pourrait entraîner des contraintes administratives supplémentaires et compliquer la gestion fiscale du groupe ;

\*par ailleurs, cette réorganisation permet de limiter les risques liés aux activités opérationnelles. En isolant le patrimoine immobilier destiné à de la location à des privés, elle protège ces actifs d'une éventuelle mise en péril en cas de difficultés financières affectant l'une des entités. Sans cette séparation, un problème dans une activité pourrait entraîner des répercussions en cascade sur l'ensemble du groupe, mettant en danger l'équilibre financier global ;

\*la société à créer bénéficiera d'un endettement limité et gèrera, dans un premier temps 3 biens immobiliers. Cette structure financière plus saine et ciblée devrait lui permettre d'obtenir un bon rating auprès des institutions bancaires, facilitant ainsi l'accès au crédit et ouvrant la voie à des effets de levier pour financer l'acquisition de nouveaux biens, et développer ainsi cette activité propre.

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 04/02/2026 - 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 »).

L'ensemble de ces éléments démontre que la scission n'est pas motivée par des considérations fiscales, mais repose sur des impératifs économiques et stratégiques visant à assurer une gestion plus efficace et un développement durable des activités concernées et du groupe.

La présente scission va donc se réaliser sous le principe de la neutralité fiscale et répondra aux conditions prévues aux articles 115 bis, 117 et 120 du Code des droits d'enregistrement et aux articles 211 et 212 du CIR 92.

Ce projet de scission a été établi par l'organe d'administration de la société à scinder, la société bénéficiaire n'existant pas encore. L'organe d'administration va procéder au dépôt de ce projet de scission auprès du greffe du Tribunal de l'entreprise dont elle dépend.

La société à scinder souhaite transférer au sein de la SRL « IMMOGEM », société à constituer, ses 3 immeubles loués à des privés au moyen d'une augmentation de l'autre apport disponible hors capital par apports ne consistant pas en numéraire.

#### 1. Présentation des 2 sociétés

##### 1.1. La forme légale :

- A. De la scindée : société anonyme
- B. De la bénéficiaire de l'activité immobilière (immeubles loués à des privés) : société à responsabilité limitée

##### 1.2. La dénomination

- A. De la société à scinder : GESTION MANAGEMENT HOLDING (en abrégé GEMAHOLD)
- B. De la bénéficiaire de l'activité immobilière (immeubles loués à des privés) : « IMMOGEM »

##### 1.3. L'objet social

###### A. De la société à scinder :

« La société a pour objet l'entreprise, tant en Belgique qu'à l'étranger, pour compte propre, pour compte de tiers ou en participation avec des tiers, des activités suivantes : - La prise de participation par voie d'apport en espèces ou en nature, de fusion, de souscription, de participation d'intervention financière ou autrement, dans d'autres sociétés ou entreprises existantes ou à créer, que ce soit en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet serait semblable ou analogue au sien ou de nature à favoriser son objet. - L'exercice de tout mandat généralement quelconque ainsi que toute fonction autorisée dans toute personne morale belge ou étrangère en ce compris la fonction d'administrateur, de délégué à la gestion journalière, de liquidateur. Ce mandat pourra être rémunéré ou gratuit. - Le consentement de tous prêts ou garantir tous prêts consentis par des tiers, étant entendu que la société n'effectuera aucune activité dont l'exercice serait soumis à des dispositions légales ou réglementaires applicables aux établissements de crédits et/ou financiers. - La participation à la création et au développement d'entreprises industrielles, commerciales, financières ou immobilières et l'apport de tout concours sous la forme jugée la plus appropriée, par exemple, prêts, financements, garanties, participation au capital, etc. - Toute participation au conseil, à l'assistance et à la surveillance interne des sociétés et entreprises, sous quelque forme que ce soit, dans les matières d'expertise de la société, exposées dans le présent objet. - Tous services d'intermédiaire de formateur et/ou de conseil, sous quelque forme que ce soit, dans les matières industrielles, commerciales, financières, immobilières, juridiques, administratives, de l'organisation et du management. - Tous travaux administratifs d'établissement, d'encodage, de transcription, d'édition et de présentation de documentation intéressant ses clients, tous travaux de secrétariat, la tenue à jour de la documentation légale et tous travaux requis par celle-ci, l'établissement de tous documents de nature juridique, économique, financière jugés utiles à l'exécution des missions de gestion ou à l'information de ses clients, l'interface entre le client et toutes relations d'affaires, en ce compris les autorités, etc. Elle peut constituer, développer, promouvoir et gérer un patrimoine immobilier, et réaliser toute opération immobilière et foncière quelconque, y compris celle se rapportant à tous droits réels immobiliers, en rapport ou non avec ses autres activités comme, entre autres, l'emphytéose, la superficie ou encore le leasing immobilier, le tout dans son acception la plus large et notamment : l'acquisition, l'aliénation, l'acte de grever, l'échange, la rénovation, la transformation, l'aménagement, l'entretien, le lotissement, la prospection, l'exploitation, la préparation pour construire, la location (donner ou prendre à bail), la sous-location, la mise à disposition, la gestion et la gérance, dans le sens le plus large, en nom propre et au nom de tiers d'immeubles et de droits réels immobiliers.

Elle peut également - en fonction de ses intérêts propres - se porter caution ou accorder son aval pour tous prêts ou engagements quelconques tant pour elle-même que pour tous tiers-particuliers, y compris les gérants, les associés, le personnel et les préposés de la société. Elle dispose, d'une manière générale, d'une pleine capacité juridique pour accomplir tous les actes et opérations, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, ayant un rapport direct ou indirect avec son objet ou qui seraient de nature à faciliter directement ou indirectement, entièrement ou partiellement, la réalisation de cet objet. Elle peut s'intéresser par voie d'association, d'apport, de fusion, d'intervention financière ou autrement dans toutes sociétés, associations, affaires ou entreprises dont l'objet est identique, analogue, similaire ou connexe au sien ou susceptible de favoriser le développement de son entreprise ou de contribuer à l'écoulement de ses produits et services. Elle peut exercer les fonctions de gérant, d'administrateur ou liquidateur dans d'autres sociétés. La société peut se porter garant ou fournir des sûretés réelles pour des sociétés ou des personnes privées, au

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

**B. De la bénéficiaire de l'activité immobilière (société à constituer) :**

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

- toute transaction, l'achat, la vente, la gestion, la construction pour son compte ou pour le compte de tiers en tant que maître d'ouvrage ou entrepreneur général, le leasing, la transformation, la rénovation, l'aménagement, la décoration, la location meublée ou non, la sous-location, l'exploitation, l'échange, la promotion, la sous-traitance, la coordination de sous-traitants, et en général tout ce qui se rattache directement ou indirectement à la gestion ou à l'exploitation de biens ou de droits immobiliers belges ou étrangers, bâtis ou non bâtis ;

- la constitution, la mise en valeur et la valorisation d'un patrimoine mobilier et immobilier ;

- l'achat et la vente d'œuvres d'arts et d'objets de collection ;

- la prise de participations directe ou indirecte dans toutes sociétés ou entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières ;

- le contrôle de leur gestion ou la participation à celle-ci par la prise de tous mandats au sein desdites sociétés ou entreprises ;

- l'achat, l'administration, la vente de toutes valeurs financières, mobilières et immobilières, de tous droits sociaux et d'une manière plus générale toutes opérations de gestion du portefeuille ainsi constitué,

Elle peut accomplir tous les actes et opérations ayant un rapport direct ou indirect avec son objet ou qui seraient de nature à faciliter directement ou indirectement, entièrement ou partiellement, la réalisation de cet objet.

Elle peut s'intéresser par voie d'association, d'apport, de fusion, d'intervention financière ou autrement dans toutes sociétés, associations ou entreprises dont l'objet est identique, analogue ou connexe au sien ou susceptible de favoriser le développement de son entreprise ou de constituer pour elle une source de débouchés.

Elle peut exercer les fonctions d'administrateur ou liquidateur dans d'autres sociétés.

La société peut se porter caution, garant ou fournir des sûretés réelles pour des sociétés ou des personnes privées, au sens le plus large.

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

**1.4. Le siège social**

A. De la société à scinder : rue de Hermée, 245 à 4040 HERSTAL

B. De la bénéficiaire de l'activité immobilière de location à des privés : rue des Marets, 88 à 7020 WANDRE.

**2. Le rapport d'échange des actions ou parts et, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces :**

En rémunération de l'apport de l'activité immobilière (immeubles loués à des privés) effectué au profit de la SRL « IMMOGEM », bénéficiaire de la scission, il sera créé 1.500 actions sans désignation de valeur nominale.

Ces actions nouvelles, entièrement libérées, seront attribuées aux 2 actionnaires de la S.A. GEMAHOLD (les SRL PB et TOMOE) dans la proportion de 1 action de la société scindée contre 1 action de la SRL « IMMOGEM », sans soulte.

La société scindée continuera donc d'exister.

**3. Les modalités de remise des actions de la nouvelle société (bénéficiaire) :**

Le transfert se fera lors de l'acte notarié de scission de la S.A. GEMAHOLD, ainsi que par la mention dans le registre des actions nominatives à la constitution de la SRL « IMMOGEM ».

**4. La date à partir de laquelle les actions donnent le droit de participer aux bénéfices ainsi que toute modalité particulière relative à ce droit :**

A partir du 1er octobre 2025.

Modalité particulière : néant.

**5. 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 nouvelle société (bénéficiaire) :**

A partir du 1er octobre 2025.

6. Les droits attribués par la nouvelle société (bénéficiaire) aux actionnaires de la société à scinder ayant des droits spéciaux et aux titulaires de titres autres que les actions, ou les mesures proposées à leur égard :

Aucun actionnaire de la société à scinder n'a de droits spéciaux. Il n'existe pas de titres autres que les actions.

7. Les émoluments attribués aux commissaires ou aux réviseurs d'entreprises ou aux experts-comptables externes certifiés pour la rédaction du rapport prévu à l'article 12:78 du Code des sociétés et des associations :

Les sociétés participant à la scission vont faire usage de l'option de l'article 12:81 du Code des sociétés et des associations qui permet de ne pas établir de rapport propre à la scission, si tous les actionnaires de chacune des sociétés participant à la scission en ont décidé ainsi.

Toutefois, le rapport prévu par l'article 5:7 du Code des sociétés et des associations (constitution d'une société par apport en nature dans la SRL « IMMOGEM ») sera établi. Les émoluments du réviseur d'entreprises seront de +-3.000,00 € HTVA.

8. Tout avantage particulier attribué aux membres des organes d'administration des sociétés participant à la scission :

Aucun avantage particulier n'a été et ne sera attribué aux membres des organes d'administration.

9. La description et la répartition précise des éléments des patrimoines actifs et passifs à transférer à la nouvelle société (bénéficiaire) :

Seront transférés à la société bénéficiaire « IMMOGEM » par la présente scission la branche d'activité immobilière (immeubles loués à des privés) de GEMAHOLD comprenant les actifs suivants :

Terrains et constructions : 314.202,19 €

|                                                     |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|
| *220000 Terrain chalet Amonines :                   | 13.500,00 €   |
| *220100 Frais d'acquisition chalet Amonines :       | 2.234,65 €    |
| *220900 RDV sur frais d'acquisit° chalet Amonines : | - 2.234,65 €  |
| *221000 Immeuble de Spa :                           | 120.000,00 €  |
| *221900 Amortissement sur immeuble de Spa :         | - 10.928,65 € |
| *221000 Immeuble en Italie :                        | 115.000,00 €  |
| *221900 Amortissement sur immeuble en Italie :      | - 6.340,65 €  |
| *221000 Chalet à Amonines :                         | 76.500,00 €   |
| *221900 Amortissement sur chalet à Amonines :       | - 1.276,46 €  |
| *221100 Frais d'acquisition immeuble de Spa :       | 20.768,20 €   |
| *221910 Amortissement sur frais d'acquisit° Spa :   | - 20.768,20 € |
| *221100 Frais d'acquisition immeuble d'Italie :     | 13.000,00 €   |
| *221910 Amortissement sur F.A. immeuble Italie :    | - 13.000,00 € |
| *221100 Frais d'acquisition immeuble Amonines :     | 12.663,01 €   |
| *221910 Amortissement sur F.A. immeuble Amonines :  | - 12.663,01 € |
| *221155 Aménagements chalet Amonines :              | 8.000,00 €    |
| *221955 Amortissement s/aménagements Amonines :     | - 252,05 €    |
| Sous-total :                                        | 314.202,19 €  |

Valeurs disponibles : 50.490,62 €

\*550001 Compte à vue Belfius 2705 : 50.490,62 €

Comptes de régularisation : 666,99 €

\*490000 Charges à reporter : 666,99 €

TOTAL DES ACTIFS : 365.359,80 €

Déduction faite du passif suivant :

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| Dettes bancaires :            |             |
| *173080 Prêt achat immo SPA : | 48.000,00 € |
| *423080 Prêt achat immo SPA : | 8.000,00 €  |
| Sous-total :                  | 56.000,00 € |

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Dettes fournisseurs :  | 479,41 € |
| *440000 Fournisseurs : | 479,41 € |

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Comptes de régularisation :   | 7.360,00 € |
| *493000 Produits à reporter : | 7.360,00 € |

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| TOTAL DES DETTES : | 63.839,41 € |
|--------------------|-------------|

La différence de 301.520,39 € va être compensée par des fonds propres de la société GEMAHOLD à scinder

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| -capital souscrit (et libéré) : | 12.529,55 €  |
| -réserve légale :               | 1.252,96 €   |
| -réserves disponibles :         | 284.003,15 € |
| -bénéfice reporté :             | 3.734,74 €   |
| Total :                         | 301.520,39 € |

La réserve immunisée porte uniquement sur du tax shelter et elle reste chez GEMAHOLD.

10. La répartition aux actionnaires de la société à scinder des actions de la nouvelle société, ainsi que le critère sur lequel cette répartition est fondée :

L'apport de la branche d'activité immobilière (immeubles loués à des privés) à scinder à l'autre apport disponible hors capital de la société bénéficiaire « IMMOGEM » permettra aux actionnaires de la société à scinder d'échanger 1 action qu'ils détiennent chacun contre 1 action de la société bénéficiaire, sans soulte. Sur base des valeurs économiques des apports.

HERSTAL, le 13 janvier 2026

Les administrateurs de la société à scinder, la S.A. « GEMAHOLD »

PB SRL  
Administrateur-délégué  
représentée par  
Martin HARDY  
Administrateur  
et représentant permanent

TOMOE SRL  
Administrateur  
représentée par  
Muriel MERCHERS  
Administratrice

EQUI CT SComm  
Administrateur  
représentée par  
Carole TIMMERMANS  
Administratrice