

**Volet B**

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

Réserve
au
Moni
bel



26082914

Obtention des renseignements :

légale,
notari,



18 JUIN 2026
Greffe

N° d'entreprise : **1038 999 365**

Nom

(en entier) : **SPP IMMO**

(en abrégé) :

Forme légale : **Société à responsabilité limitée**

Adresse complète du siège : **Boulevard de l'Ourthe 100 - 4053 Chaudfontaine**

Objet de l'acte : Projet commun de scission partielle par absorption

1. Description de l'opération projetée

Conformément à l'article 12 :8, 1°, du Code des sociétés et associations (ci-après « CSA »), lu en combinaison avec les articles 12:59 et suivants du même Code, le conseil d'administration de la société anonyme « CELEM » (ci-après la « Société Scindée ») et l'organe d'administration de la société à responsabilité limitée « SPP IMMO » (ci-après la « Société Absorbante ») ont décidé de présenter à leur assemblée générale un projet commun de scission partielle par absorption (ci-après le « Projet de Scission Partielle »).

La présente scission partielle (ci-après la « Scission Partielle ») sera réalisée par l'apport d'éléments d'actifs immobiliers détenus par la Société Scindée (ci-après l'« Activité immobilière ») à la Société Absorbante :

Un bien sis boulevard de l'Ourthe 100 et 100+, à 4053 Chaudfontaine d'une superficie totale de 4 635 m² :
-A 0002G6P0000, nature « atelier », 2 933 ca, bâti industriel avec surface bâtie de 1 029 m²
-A 0002H6P0000, nature « hangar », 1 702 ca, surface bâtie de 18 m²

Le Projet de Scission Partielle est établi sur base des comptes de la Société Scindée arrêtés au 1er janvier 2026. La Scission Partielle, prendra effet comptable ce même jour.

2. Identification des Sociétés

2.1. CELEM SA – La Société Scindée

La Société Scindée est la société anonyme « CELEM » ayant son siège Boulevard de l'Ourthe 100 à 4053 Chaudfontaine. Elle est immatriculée à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro 0430.485.307.

Elle a été constituée en date du 16 février 1987 aux termes d'un acte reçu par le Notaire Yves GUILLAUME, alors notaire à Liège et publié aux Annexes du Moniteur Belge 11 mars suivant sous le numéro 1987-03-11 / 145.

Ses statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par Maître Emilie GILLET, notaire à Liège, en date du 31 décembre 2025 et publié aux Annexes du Moniteur Belge le 11 mars 2026 sous le numéro 2026-03-11 / 0035431.

Selon l'article 3 de ses statuts :

« La société a pour objet : l'achat, la vente en gros et détail, l'importation, l'exportation, le développement, fabrication, l'entretien, la réparation, la représentation, et la location de composants électroniques, outillages,

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 29/06/2026 - 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 »).

appareils de mesure, composants informatiques, ordinateurs, logiciels, et toutes extensions selon l'évolution du marché et des techniques.

Elle pourra faire toutes opérations mobilières, immobilières, financières, commerciales et industrielles rapportant directement ou indirectement à son objet ».

Le capital de la Société Scindée s'élève à 480.600 EUR représenté par 1.263 actions sans désignation de valeur nominale. Ces 1.263 actions sont détenues par :

- HOLD-IT SA 16
- MELEC SA 1.247
- Total 1.263

Le conseil d'administration de la Société Scindée est composé comme suit :

- HOLD-IT SA
- MELEC SA
- Monsieur Benjamin PIRARD

La Société Scindée n'a pas créé d'autres actions, ni émis d'obligations et la clôture de ses exercices sociaux est fixée au 31 décembre de chaque année.

La situation comptable au 1er janvier 2026 servira de base à l'élaboration du Projet de Scission Partielle.

2.2.SPP IMMO SRL – La Société Absorbante

La Société Absorbante est la société à responsabilité limitée « SPP IMMO » ayant son siège Boulevard de l'Ourthe 100, à 4053 Chaudfontaine. Elle est immatriculée à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro 1038.999.365.

Elle a été constituée en date du 12 juin 2026 aux termes d'un acte reçu par le Notaire Maître Emilie GILLET, notaire à Liège, en cours de publication aux Annexes du Moniteur Belge.

Selon l'article 3 de ses statuts, l'objet de la société est le suivant :

« 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 :

- la gestion et la valorisation d'un patrimoine immobilier, avec ou sans lien direct avec ses autres activités, en pleine propriété ou en droits réels, notamment par l'achat, la construction, la vente, la location, la mise à disposition, la rénovation ou la construction, le tout au sens le plus large ;
- toutes opérations immobilières, c'est-à-dire l'achat, la vente, la location, la construction, la rénovation, la promotion, l'exploitation, la gestion de tous les immeubles quelle qu'en soit la destination, ainsi que l'étude, la promotion et la réalisation de toute urbanisation ;
- et plus généralement, toute activité rentrant dans l'objet social des sociétés immobilières ;

Elle dispose, d'une manière générale, d'une pleine capacité juridique pour 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 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 ».

L'apport disponible de la Société Absorbante s'élève à 15.000,00 EUR représenté par 3.000 actions sans désignation de valeur nominale. Ces 3.000 actions sont détenues par la SA « HOLD-IT ».

L'organe d'administration de la Société Absorbante est composé comme suit :

- HOLD-IT SA
- MELEC SA
- Monsieur Benjamin PIRARD

Elle n'a pas créé d'autres actions, ni émis d'obligations et la clôture de ses exercices sociaux est fixée au 31 décembre de chaque année.

3. Motifs de la scission partielle

Les actionnaires des sociétés Scindée et Absorbante ont décidé de réorganiser leur structure. L'objectif est de séparer clairement les activités d'exploitation des détentions immobilières.

Dans ce contexte, la Scission Partielle se justifie par la volonté des actionnaires de séparer l'activité d'exploitation du patrimoine immobilier qu'elle détient en Belgique.

En effet, le regroupement des activités opérationnelle et immobilière empêche une gestion optimale et entrave la réalisation de certains projets.

Les importantes différences entre ces deux activités, tant en matière de risques que sur le plan opérationnel, justifient qu'elles soient exercées par des entités distinctes.

La séparation de ces activités devrait permettre d'optimiser le développement du patrimoine immobilier et de poursuivre de nouveaux projets sans les exposer aux risques inhérents liés à l'activité professionnelle exercée par ailleurs. Cette structure, plus transparente, permettra la poursuite de l'activité immobilière au travers d'un véhicule séparé qui lui serait exclusivement dédié et en rendra la gestion, l'entretien et le développement plus efficace.

Chaque société disposera de sa propre rentabilité et de l'opportunité de réinvestir dans son activité sans qu'il n'y ait de discussion sur les investissements à envisager.

A métiers différents, sociétés différentes.

4. Accords préalables, entrée en jouissance, date de reprise des opérations comptables de la société à scinder

La Scission sera réalisée avec effet comptable au 1er janvier 2026. Toutes les opérations actives et passives liées à l'Activité immobilière ayant eu lieu depuis le 1er janvier 2026 jusqu'à la réalisation effective de la Scission Partielle, bénéficieront à la Société Absorbante ou seront intégralement prises en charge par cette dernière.

Conformément à l'article 12:63 du CSA, les soussignés conviennent en outre que jusqu'à la réalisation effective de la Scission Partielle, ils ne prendront aucun engagement susceptible de modifier de façon appréciable la consistance des actifs de la Société Scindée ou l'importance des passifs de celles-ci en dehors de ceux résultant des opérations normales d'exploitation.

Par ailleurs, conformément à l'article 12:64, §2, alinéa 1er, 5° CSA, dans la mesure où la date du présent Projet de Scission Partielle est antérieure à six mois par rapport à la fin de l'exercice auquel se rapportent les derniers comptes annuels, aucun état comptable arrêté dans les trois mois précédant la date du projet de scission n'est requis.

5. Opération de scission partielle

5.1. Situation active et passive de la Société Scindée avant Scission Partielle

La situation active et passive de la SA « CELEM » au 1er janvier 2026 se présente comme suit :

ACTIFS IMMOBILISES	1 046 568
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2 546
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 044 022
Terrains et constructions	505 431
Installations, machines et outillage	203 633
Mobilier et matériel roulant	334 958
ACTIFS CIRCULANTS	4 209 242
STOCKS ET COMMANDES EN COURS	943 055

Stocks 943 055

CRÉANCES À UN AN AU PLUS 2 546 993

Créances commerciales 1 478 895

Autres créances 1 068 097

VALEURS DISPONIBLES 707 858

COMPTES DE RÉGULARISATION 11 336

TOTAL DE L'ACTIF 5 255 810

CAPITAUX PROPRES 2 247 171

CAPITAL 480 600

Capital souscrit 480 600

RESERVES 866 410

Réserve légale 46 200

Réserve indisponible 250 000

Réserves immunisées 421 000

Réserves disponibles 149 210

BÉNÉFICE REPORTÉ 900 161

DETTES 3 008 639

DETTES A PLUS D'UN AN 541 304

DETTES A UN AN AU PLUS 2 163 495

Dettes à plus d'un an échéant dans l'année 317 430

Dettes financières 250 000

Dettes commerciales 552 743

Dettes fiscales, salariales et sociales 333 823

Autres dettes 709 499

COMPTES DE RÉGULARISATION 303 840

TOTAL DU PASSIF 5 255 810

5.2. Situation active et passive de la Société Absorbante avant Scission Partielle

Etant donné que la Société Absorbante a été constituée en date du 12 juin 2026 avec reprise des engagements au 1er janvier 2026, l'actif net de la société correspond à l'apport disponible libéré à la constitution soit 15.000 EUR représenté par 3.000 actions.

5.3. Répartition des éléments à transférer à la Société Absorbante

ACTIFS IMMOBILISES 675 624

IMMOBILISATIONS CORPORELLES 675 624

Terrains et constructions 505 431

Installations, machines et outillage 170 192

Mobilier et matériel roulant 0

ACTIFS CIRCULANTS 0

STOCKS ET COMMANDES EN COURS 0

CRÉANCES À UN AN AU PLUS 0

VALEURS DISPONIBLES 0

COMPTES DE RÉGULARISATION 0

TOTAL DE L'ACTIF	675 624
CAPITAUX PROPRES	675 624
CAPITAL	347 515
Capital souscrit	347 515
RESERVES	160 920
Réserve légale	8 581
Réserves indisponibles	46 433
Réserves immunisées	78 193
Réserves disponibles	27 713
BÉNÉFICE REPORTÉ	167 189
DETTES	0
DETTES A PLUS D'UN AN	0
DETTES A UN AN AU PLUS	0
TOTAL DU PASSIF	675 624

L'objet de la présente Scission Partielle consiste dans le transfert d'éléments d'actif de la Société Scindée (préalablement désignés l'« Activité immobilière »).

L'Activité immobilière apportée consiste en un bien immobilier situé à Liège, en ce compris les amortissements et réductions de valeur actés sur ces immobilisations :

Un bien sis boulevard de l'Ourthe 100 et 100+, à 4053 Chaudfontaine d'une superficie totale de 4 635 m² :
 -A 0002G6P0000, nature « atelier », 2 933 ca, bâti industriel avec surface bâtie de 1 029 m²
 -A 0002H6P0000, nature « hangar », 1 702 ca, surface bâtie de 18 m²

Par ailleurs, le bail commercial existant avec FASTNED BELGIË BV sera également transféré à la Société Absorbante.

Bien que la date de prise d'effet comptable de la Scission Partielle soit fixée au 1er janvier 2026, le transfert de propriété juridique des éléments de patrimoine transférés à la Société Absorbante ne se réalisera qu'à la date de réalisation de la Scission Partielle.

5.4. Situation active et passive de la Société Scindée après Scission Partielle

ACTIFS IMMOBILISES	370 944
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2 546
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	368 398
Terrains et constructions	0
Installations, machines et outillage	33 441
Mobilier et matériel roulant	334 958
ACTIFS CIRCULANTS	4 209 242
STOCKS ET COMMANDES EN COURS	943 055
Stocks	943 055
CRÉANCES À UN AN AU PLUS	2 546 993
Créances commerciales	1 478 895
Autres créances	1 068 097
VALEURS DISPONIBLES	707 858
COMPTES DE RÉGULARISATION	11 336

TOTAL DE L'ACTIF	4 580 186
CAPITAUX PROPRES	1 571 547
CAPITAL	133 085
Capital souscrit	133 085,05
RESERVES	705 490
Réserve légale	37 619,18
Réserve indisponible	203 567,00
Réserves immunisées	342 806,82
Réserves disponibles	121 496,93
BÉNÉFICE REPORTÉ	732 972
DETTES	3 008 639
DETTES A PLUS D'UN AN	541 304
DETTES A UN AN AU PLUS	2 163 495
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	317 430
Dettes financières	250 000
Dettes commerciales	552 743
Dettes fiscales, salariales et sociales	333 823
Autres dettes	709 499
COMPTES DE RÉGULARISATION	303 840
TOTAL DU PASSIF	4 580 186

5.5.Rémunérations des apports et détermination du rapport d'échange

La détermination du rapport d'échange des actions de la Société Absorbante contre l'apport en nature effectué par la Société Scindée se détermine au départ de l'actif net comptable sans tenir comptes des plus ou moins-values latentes.

Cette méthode a été jugée la plus adéquate dans la mesure où les Sociétés Scindée et Absorbante sont ultimement détenues par les mêmes personnes physiques et que les actionnaires de la Société Scindée sont appelés à se voir attribuer les actions de la société Absorbante dans des proportions identiques.

L'apport en nature effectué par la Société Scindée à la Société Absorbante sera rémunéré par l'attribution de 135.125 actions de la Société Absorbante, lesquelles seront attribuées aux actionnaires de la Société Scindée.

Les actions nouvelles conféreront le droit de participer aux bénéfices de la Société Absorbante à compter de l'exercice comptable débutant le 1er janvier 2026.

Aucune soulte ne sera versée.

A la suite de l'apport de l'Activité immobilière, les capitaux propres de la Société Scindée seront réduits en conséquence.

a.Valeur de la Société Absorbante

Etant donné que la Société Absorbante a été constituée en date du 12 juin 2026 avec reprise des engagements au 1er janvier 2026, l'actif net de la société correspond à l'apport disponible libéré à la constitution soit 15.000 EUR. La Société Absorbante a émis 3.000 actions nominatives détenues intégralement par la SA HOLD-IT.

Actions

Valeur

SA HOLD-IT 3.000 15.000 €
 Valeur arrondie : 5 € / action

b. Valeur de la Société Scindée

Sur base des comptes au 1er janvier 2026, la valeur nette comptable de l'Activité immobilière de la Société Scindée s'élève actuellement à 675.624 EUR. La Société Scindée a émis 1.263 actions nominatives détenues pas la SA HOLD-IT et la SA MELEC.

Actions

Valeur

SA HOLD-IT 16 8.559 €
 SA MELEC 1.247 667.065 €

c. Rémunération

La valeur de l'apport effectué par la Société Scindée à la Société Absorbante s'élève à 675.624 EUR. En divisant ce nombre par la valeur d'une action de la Société Absorbante, soit 5 EUR, on obtient le nombre d'actions à créer en augmentation des capitaux propres de la Société Absorbante. Ce nombre aboutit à la création de 135.125 actions.

En rémunération des apports à la Société Absorbante, il sera donc créé 135.125 actions dans cette dernière, toutes attribuées aux actionnaires de la Société Scindée :

• HOLD-IT SA	1.712
• MELEC SA	133.413
Total	135.125

d. Rapport d'échange

Rapport d'échange : 135.125
 =
 107,05
 1.263

Situation et valeur de la Société Absorbante après scission :

Actions

Valeur

Intrinsèque		
SA HOLD-IT 4.712	23.559 €	
SA MELEC		133.413 667.065 €
Valeur intrinsèque arrondie : 5 € / action		

5.6. Modalités de remise des actions, droit de vote, droits spéciaux, entrée en jouissance et date d'effet

Comme mentionné ci-avant, la présente opération de Scission Partielle de la Société Scindée par absorption par la Société Absorbante, sans dissolution de la Société Scindée sera réalisée avec effet comptable au 1er janvier 2026. Toutes les opérations réalisées depuis le 1er janvier 2026 en relation avec l'Activité immobilière seront réputées avoir été réalisées au profit ou à la perte exclusive de la Société Absorbante.

La présente opération étant une scission dite « partielle » par absorption, la SA « CELEM » ne sera pas dissoute. Ses capitaux propres seront réduits d'un montant égal à aux actifs apportés pour être ramenés à un montant de 1.571.547,00 EUR répartis comme suit :

- Capital : 133.085,05 EUR
- Réserve légale : 37.619,18 EUR
- Réserves indisponibles : 203.567,00 EUR
- Réserves immunisées : 342.806,82 EUR
- Réserves disponibles : 121.496,93 EUR
- Bénéfices reportés : 732.972,02 EUR

Les capitaux propres de la Société Absorbante après Scission Partielle seront quant à eux augmentés d'un montant égal aux actifs apportés pour s'établir à 690.623,67 EUR répartis comme suit :

- Apport disponible : 362.514,95 EUR
- Réserves indisponibles : 46.433 EUR
- Réserves immunisées : 78.193,18 EUR
- Réserves disponibles : 36.293,89 EUR
- Bénéfices reportés : 167.188,65 EUR

Les actions nouvellement émises par la Société Absorbante seront attribuées, le jour de la scission aux actionnaires de la Société Scindée.

Les actions nouvelles conféreront le droit de participer aux bénéfices de la Société Absorbante à compter de l'exercice comptable débutant le 1er janvier 2026.

Les actions seront soumises aux dispositions des statuts de la Société Absorbante.

L'organe d'administration de la Société Absorbante sera chargé de la modification du registre des actions de la Société Absorbante.

La création des titres sera effectuée au moment de l'acte d'augmentation des capitaux propres de la Société Absorbante.

Tous les droits des actionnaires de la Société Scindée restent conservés dans la Société Scindée.

Toutes les actions représentant les apports de la Société Scindée sont des actions ordinaires, identiques et sans distinction de catégorie. Elles confèrent toutes les mêmes droits et avantages au détenteur de celles-ci de sorte qu'il n'y a pas lieu de créer dans la Société Absorbante des actions ou autres titres quelconques conférant des droits spéciaux. De la même manière, il n'existe dans la Société Scindée aucun titre autre que des actions en sorte que rien n'est à prévoir à cet égard.

Il ne sera donc attribué à ce titre aucun droit spécial par la Société Absorbante à ses actionnaires.

6. Rapports et émoluments du Réviseur d'Entreprises

Conformément à l'article 12:62 CSA, un rapport écrit sur le projet de scission est censé être établi soit par un commissaire, un réviseur d'entreprises ou un expert-comptable désigné par l'organe d'administration. Cependant, selon les termes de l'alinéa 6 dudit article, ce rapport n'est pas requis si tous les associés ou actionnaires et porteurs de titres des sociétés participant à la scission en ont ainsi décidé.

Dans le cadre de la présente opération, les actionnaires des sociétés participant à la scission décident de renoncer au rapport écrit sur le projet de scission.

Toutefois, conformément à l'article 5:133 du CSA, il sera établi un rapport relatif à l'apport en nature des Actifs Apportés par la Société Scindée à la Société Absorbante.

Les émoluments du Réviseur d'Entreprises seront déterminés en fonction des prestations effectuées.

7. Rapports des organes d'administration

Conformément à l'article 12:61 CSA, le Projet de Scission Partielle est censé faire l'objet d'un rapport écrit de la part de l'organe d'administration de la Société Scindée et de la Société Absorbante expliquant et justifiant

d'un point de vue juridique et économique l'opération envisagée. Cependant, selon les termes de l'article 12:65 CSA, ce rapport n'est pas requis si tous les associés ou actionnaires participant à la scission en ont ainsi décidé.

Dans le cadre de la présente scission, les actionnaires de la Société Scindée et de la Société Absorbante ont décidé de renoncer audit rapport et cette renonciation fera l'objet d'un vote exprès lors de l'assemblée générale extraordinaire d'approbation de la Scission Partielle.

8. Avantages particuliers attribués aux membres des organes d'administration des sociétés intéressées

Aucun avantage particulier ne sera attribué aux membres des différents organes d'administration, tant de la Société Scindée, que de la Société Absorbante.

9. Pouvoirs spéciaux

La Société Absorbante et la Société Absorbée accordent un pouvoir spécial à Alexandre STOYNOV, de même qu'à tout employé de la société ACF FIDUCIAIRE Luxembourg, une société anonyme de droit luxembourgeois dont le siège social est établi au 27B, Boulevard Marcel Cahen L-1311 Luxembourg, inscrite au RCS Luxembourg sous le numéro B34.413, aux fins d'effectuer les formalités nécessaires à la publication du présent projet de fusion., chacun agissant individuellement et avec droit de subrogation, afin de remplir toutes les formalités en vue du dépôt du présent projet de fusion au greffe du Tribunal de l'Entreprise de Liège division Liège et sa publication aux Annexes du Moniteur belge. Les personnes précitées sont en particulier habilitées pour signer les formulaires de publication en vue du dépôt et de la publication d'un extrait du projet de fusion aux Annexes du Moniteur belge.

Déposé en même temps que le projet de fusion signé en date du 17 juin 2026.

Alexandre STOYNOV
Mandataire