



Projet de l'immobilière

Marc Johnen

Contexte

- Besoin d'engager des travaux rapidement pour mettre nos installation en conformité au niveau de l'évacuation des eaux usées
 - Demande généralisée d'accroître le « confort quotidien » et le « périmètre global » de l'infrastructure.
 - Décision ferme de financer ces besoins sans compromettre l'équilibre du budget et l'objectif de qualité au niveau sportif.
 - Encourager les membres désireux d'investir à long terme dans le club.
- ➔ Création d'un société immobilière pour gérer et développer le patrimoine immobilier du Club



Contexte

→ Décisions importantes :

- Caractère non-obligatoire, pour les membres, de la souscription de part dans la société coopérative.
- Augmentation des cotisations de 20% dès la saison 2009-2010
- **MAIS tarification préférentielle des cotisations pour les membres détenteurs de part(s) de la société coopérative.** Réduction équivalente à l'augmentation de 20%.

Pour la saison 2009-2010, la détention d'une seule part donne droit à la tarification préférentielle pour l'ensemble des membres d'une même famille.



Waterloo Ducks Société Immobilière

Principes de fonctionnement



Forme

- Nouvelle société Immobilière sous forme de SCRL
- En charge de la réalisation, l'amélioration et le développement du patrimoine immobilier du club.
- Trois catégories de parts :
 - **Catégorie A** : parts détenues exclusivement par les ASBL Waterloo Hockey Club et Waterloo club House
 - **Catégorie B** : parts détenues par des membres ou des familles de membres du club
 - **Catégorie C** : parts détenues par les sympathisants ou investisseurs



Forme

- Toutes les décisions importantes de gestion du patrimoine (acquisition ou cession de biens, liquidation, ...) sont réservées à l'approbation de la majorité des détenteurs des parts de catégorie A
- Au sein du conseil d'administration de la SCRL, les représentant des détenteurs de parts de catégorie A doivent avoir la majorité.



Patrimoine immobilier

- Lors de l'apport en nature, le patrimoine immobilier doit faire l'objet d'une évaluation par deux experts immobiliers indépendants
- Tous les 2 ans , nouvelle évaluation du patrimoine par deux experts (idéalement les mêmes)
- A périmètre constant, cette évaluation périodique sert de base de valorisation pour les parts
- Tout investissement d'amélioration de ce patrimoine (hors entretien et rénovation) fera changer le périmètre du patrimoine



Parts de catégorie A

- Seront émises, sans valeur nominale
- Ne pourront être détenues que par l'une ou l'autre des ASBL
- Seront émises en échange de l'apport des biens immobiliers actuellement détenus par chacune des ASBL



Parts de catégorie B

- Seront émises, sans valeur nominale
- Seront réservées aux membres ou la famille d'un membre
- Les parts seront émises, à l'origine, à une valeur de souscription de **EUR 250**. Chaque réévaluation ultérieure du patrimoine amènera le CA a déterminer une nouvelle valeur de souscription pour les nouvelles parts de catégorie B
- En cas d'investissement, qui modifie le patrimoine actuel, le CA pourra émettre un nombre de nouvelles parts équivalent au montant de l'investissement divisé par la valeur de souscription, à ce moment, des parts de catégorie B
- La part d'une valeur de souscription de €250 donne droit à un droit de vote



Parts de catégorie B - suite

- La part de catégorie B donne droit à une tarification de cotisation annuelle préférentielle soit, un tarif de 20% moins élevé que le tarif officiel.
- La part de catégorie B donne également droit à un intérêt annuel sous forme de déduction sur la cotisation de l'année suivante. Cet intérêt est déterminé chaque année par le CA de la coopérative. Il est proposé à 4% pour la saison 2009-2010.
- Le CA déterminera chaque année, à compter de 2011, une valeur de souscription des parts de catégorie B, basé sur la dernière valorisation moyenne du patrimoine.



Parts de catégorie B - suite

- Les parts pourront être cédées ou vendues, à leur meilleure convenance, entre les membres ou sympathisants du Waterloo Hockey Club.
A défaut de trouver un acquéreur, la coopérative s'engage à racheter la ou les parts d'un membre; à la valeur de souscription, dans les 12 mois qui suivent la demande de mise en vente.
- L'achat ou la vente d'une part de catégorie B n'est valablement reconnue que lors de l'inscription de son titulaire dans le registre des actionnaires de la SCRL.



Parts de catégorie C

- Seront émises, sans valeur nominale.
- Les parts seront émises, à l'origine, à une valeur de souscription de **EUR 2.500**. Chaque réévaluation ultérieure du patrimoine amènera le CA à déterminer une nouvelle valeur de souscription pour les parts de catégorie C.
- Les parts de catégorie C donnent droit à une rétribution soumise à un précompte immobilier de 15%. Cette rétribution sera fixée chaque année par le CA de la coopérative. Elle est proposée pour la saison 2009-2010 à 4% bruts.



Parts de catégorie C

- La part de catégorie C donne droit, pour les membres qui en auraient fait l'acquisition, à une tarification de cotisation annuelle préférentielle soit, un tarif de 20% moins élevé que le tarif officiel.
- La part d'une valeur de souscription de €2.500 donne droit à 10 droits de vote
- Ces parts sont remboursables à leur valeur de souscription dans un délai de 24 mois. A cet effet la coopérative constituera un fond de réserve.



Souscription et participation des membres

- Pour la saison 09/10, la souscription d'une part de catégorie B ou C par famille est souhaitée. Les membres doivent confirmer leur souscription pour le 15 août au plus tard et ce afin que le club puisse valider à temps le montant de leur cotisation.
- Pour la saison 2009-2010, la souscription d'une seule part (B ou C) par famille donne droit à la tarification préférentielle des cotisations de l'ensemble des membres d'une seule et même famille.
- Les familles de plusieurs membres qui désireront conserver la tarification préférentielle pour l'ensemble de la famille devront souscrire une nouvelle part pour le 31/08/2010 et éventuellement une 3^{ème} (plafond familial) pour le 31/08/2011