

Projet d'agrandissement  
du Club House  
et de refinancement du  
Waterloo Ducks par la création  
d'une Société Immobilière



# Le Waterloo Ducks a 20 ans

Notre Club a 20 ans cette année et nous pouvons être fiers du chemin parcouru.

- Nous sommes parmi les 3 Clubs les plus importants du pays avec plus de 850 membres ( y compris nos Clubs satellites comme le Polo et l'OIA )
- Nous gérons l'une des plus importantes écoles de Jeunes du pays avec plus de 450 Jeunes de moins de 16 ans et 40 équipes engagées dans les diverses Catégories Jeunes
- Nos deux équipes Seniors Hommes et Dames font partie de l'élite en Division d'Honneur



## Le club a grandi très vite.

Trop vite sans doute car les installations qui avaient été pensées et construites au départ ne suffisent plus.

**Il est temps de donner au Club de nouvelles installations digne de vos attentes, de notre statut et de nos ambitions.**

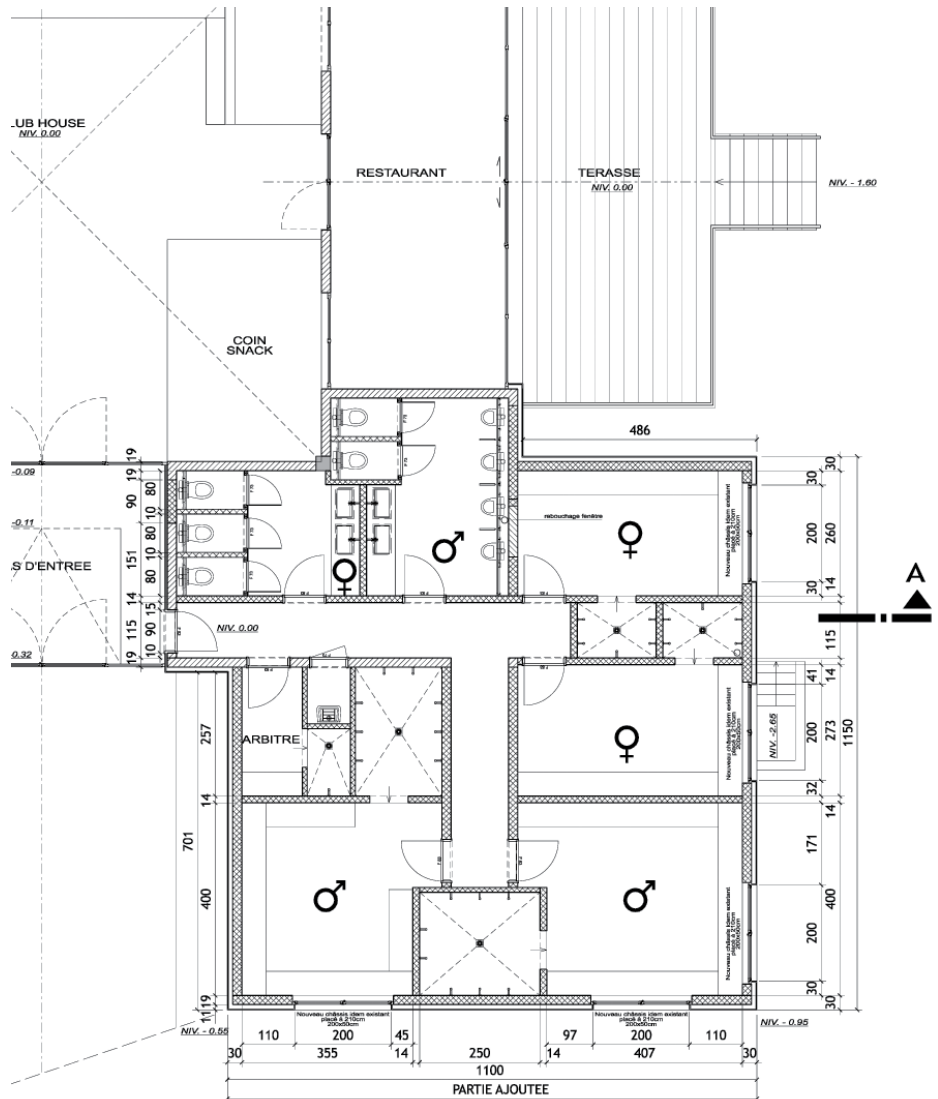
En effet, nous ne disposons aujourd'hui que de 2 vestiaires et douches ! Or avec l'arrivée de notre deuxième terrain, **nous devons impérativement disposer de 4 vestiaires**. Pour notre hygiène à tous, mais également pour respecter les obligations liées à la pratique officielle de notre sport.

Il en va de même des sanitaires qui ne suffisent plus pour l'usage de 850 personnes et qui mériteraient, depuis quelques temps déjà, une rénovation urgente.

Nous voulons également pouvoir offrir à tous nos membres et invités un espace de qualité, agréable à vivre. Cela demandera de gros efforts en matière d'aménagement et de rénovation.

## Comment financer le projet et l'évolution du Club?

Il faut bien constater que le Club ne dispose pas aujourd'hui des moyens nécessaires pour investir dans un tel projet, ni d'ailleurs de la capacité d'emprunt suffisante. Vous le savez, les revenus d'un Club comme le nôtre proviennent essentiellement de deux sources: les cotisations et le sponsoring. Même si les rentrées de sponsoring augmentent chaque année, elles ne



sont pas encore à un niveau qui nous permette d'envisager des investissements de cette importance. C'est donc des cotisations que provient la part importante de nos moyens.

Il nous semblait donc plus intelligent et intéressant pour le Club et ses membres de nous structurer de manière à pouvoir disposer d'un capital suffisant pour envisager sereinement notre avenir.

**Nous pourrions donc décider d'une cotisations exceptionnelle de €250, mais ce ne serait pas une gestion dynamique, pro-active et équitable de notre club car au prochain grand investissement nous serions confrontés à la même situation.**

# Création d'une **société** **Immobilière**

Nous voulons donc constituer une Société Immobilière qui prendra la forme d'une SCRL.

Cette société aura pour objet le développement, l'amélioration et l'entretien du patrimoine immobilier du Club.

**Son capital sera constitué de l'apport du patrimoine immobilier du Waterloo Ducks et de l'acquisition obligatoire de Parts de capital par les membres du Club.**



Les deux ASBL qui constituent aujourd'hui le Waterloo Ducks ; à savoir Waterloo Ducks Hockey Club ASBL et Waterloo Ducks Club House ASBL apporteront le patrimoine actuel du Club et seront seules détentrices des parts de Catégorie A de cette nouvelle SCRL.

Toutes les décisions importantes de gestion du patrimoine (comme l'acquisition ou la cession de biens, la liquidation...) ne pourront être prises qu'avec l'accord des deux ASBL.

Les membres devront, quant à eux, devenir détenteurs des parts de Catégorie B.

## Valeur du patrimoine et des actions

L'apport en nature du Patrimoine Immobilier actuel du Waterloo Ducks fera l'objet d'une évaluation par deux experts indépendants. Cette évaluation servira de base de référence pour calculer la valeur du patrimoine et le nombre de parts à émettre.

Tous les 3 ans, des experts réévalueront la valeur du patrimoine afin de déterminer la nouvelle valorisation des parts de catégories B.

### Les Parts de Catégorie A

Elles seront émises sans valeur nominale et ne pourront être détenues que par les ASBL du Waterloo Ducks.

Elles seront émises en échange de l'apport des biens immobiliers actuellement détenus par chacune des ASBL.

### Les Parts de Catégorie B

Elles seront émises sans valeur nominale et ne pourront être détenues que par un membre ou la famille d'un membre ou d'un sympathisant.

**Les Parts seront émises, à l'origine, à une valeur de souscription de € 250.**

Chaque évaluation ultérieure du patrimoine amènera le Conseil d'Administration à déterminer une nouvelle valeur de souscription. On peut donc considérer que vu l'évolution de la valeur de l'immobilier et les investissements qui seront consentis pour l'entretien, la valeur des parts émises devrait augmenter.

Le nombre de parts de Catégorie B émises à la création de la Société Immobilière sera déterminé en fonction de la valorisation du patrimoine actuel divisé par €250. Les Parts de Catégories B restent évidemment la propriété du membre qui en a fait l'acquisition.

**Si le membre désire quitter le Club, il peut revendre ses parts soit à un autre membre de son choix au prix qu'ils détermineront de commun accord ; soit encore à la SCRL qui s'engage à les reprendre pour une valeur équivalant à 80% de leur dernière évaluation.**

**Le souscripteur d'une Part de Catégorie B recevra également un intéressement annuel, sous la forme d'une ristourne de cotisation pour la saison suivante.**

**Le montant de cet intéressement sera dépendant du nombre de Parts acquises par la cellule familiale et sera fixé chaque année par le C.A.**

- 1 Part = 3,5% de la valeur de la part
- de 2 à 3 Parts = 5% de la valeur des parts
- 4 Parts et plus = 6,5% de la valeur des parts

## Qu'est ce que cela signifie pour **les membres** ?

### Les membres actuels ?

La souscription ne sera obligatoire que pour la saison 2009-2010.

Cela signifie qu'au plus tard pour le 31 août 2009, la détention d'au moins 1 Part par famille sera obligatoire. Ils disposent donc de plus d'un an pour anticiper l'investissement.

Pour ceux qui veulent bénéficier de la réduction annuelle sur cotisation dès la saison 2008-2009, la Part devra être souscrite pour le 31 décembre 2008 au plus tard.

Dans ce cas, l'investissement est donc consenti plus tôt, mais le membre bénéficie de l'intérêt complet annuel dès la saison 2008-2009.

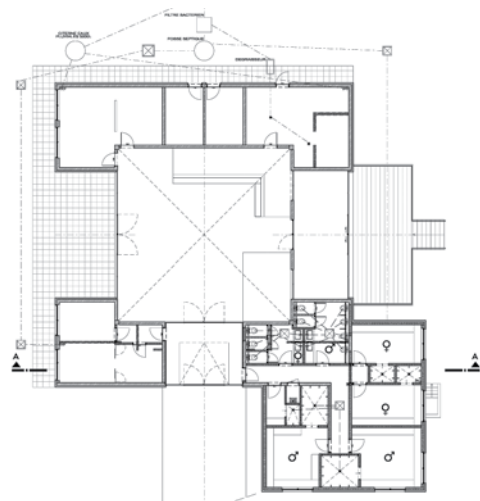
Il est bien évident que les membres pourront détenir autant de Parts qu'ils le souhaitent, à condition que celles-ci soient disponibles.

Dans un délai de 3 ans (et donc pour le 31 août 2011 au plus tard), les familles de plus de 2 membres seront appelées à détenir au moins 2 Parts. Le principe étant qu'à terme, chaque membre dispose au minimum d'une Part (minimum 3 Parts pour les familles de plus de 4 membres)

### Les nouveaux membres ?

Par nouveau membre, nous entendons une personne qui n'aurait pas encore de parents directs membres du Club (frère, sœur, père ou mère).

Pour eux, la souscription est obligatoire pour chaque nouveau membre à partir de la saison 2008-2009.



# En résumé

Nous n'avons pas voulu imposer aux membres une cotisation exceptionnelle de €250 qui aurait été pour tous une dépense à Fonds Perdus.



## Ce n'est pas un Droit d'Entrée au Club.

Vous achetez des Parts dans une Société Immobilière dont le capital pourra prendre de la valeur avec le temps.



## Vous récupérez votre investissement si vous décidez de quitter le Club

Si vous quittez le Club vous pouvez revendre vos Parts et récupérer ainsi votre investissement.



## Vos Parts peuvent prendre de la valeur

La valeur des Parts évolueront avec la valeur de l'Immobilier.



## Un placement rentable

En plus de la prise possible de valeur nominale, vos Parts vous rapportent également un intérêt qui vous reviendra annuellement sous la forme d'une ristourne sur le montant de vos cotisations.

C'est donc un placement plus rentable que la plupart des produits bancaires.



## Vous permettez au Club d'investir et de développer son patrimoine

Vous êtes donc les premiers à en bénéficier.



## Vos parts sont nominatives et cessibles

Toutes les Parts sont nominatives. Elles peuvent également être cédées à tout moment à la personne de votre choix. Il suffit d'en aviser la SCRL.

Elles peuvent donc aussi être acquises pour une personne de votre choix.

**C'est donc un superbe cadeau pour vos enfants ou petits-enfants**



**WATERLOO DUCKS HOCKEY CLUB**  
Drève d'Argenteuil 23  
1410 Waterloo  
Secrétariat: 02/354 00 41  
Bar: 02/354 00 41