



WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA

**Rapport du Commissaire en application de
l'article 559 du Code des sociétés, dans le cadre
d'une proposition de modification d'objet social**

Le 16 juillet 2018

RAPPORT DU COMMISSAIRE DE WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA EN APPLICATION DE L'ARTICLE 559 DU CODE DES SOCIÉTÉS, DANS LE CADRE D'UNE PROPOSITION DE MODIFICATION D'OBJET SOCIAL

I. Mission

Warehouses Estates Belgium SCA (ci-après « la Société »), dont le siège social est établi Avenue Jean Mermoz, 29, B-6041 Gosselies, a chargé le Commissaire PwC Réviseurs d'Entreprises scrl, représenté par Damien Walgrave, Réviseur d'entreprises, d'établir un rapport conformément à l'article 559 du Code des sociétés.

L'article 559 du Code des sociétés établit, dans le cas d'une modification d'objet social d'une société, que :

« Si la modification aux statuts porte sur l'objet social, une justification détaillée de la modification proposée doit être exposée par le conseil d'administration dans un rapport annoncé dans l'ordre du jour. A ce rapport est joint un état résumant la situation active et passive de la société, arrêté à une date ne remontant pas à plus de trois mois. Les Commissaires font rapport distinct sur cet état.

Un exemplaire de ces rapports peut être obtenu conformément à l'article 535.

L'absence des rapports entraîne la nullité de la décision de l'assemblée générale.

L'assemblée générale ne peut valablement délibérer et statuer sur la modification à l'objet social que si ceux qui assistent à la réunion représentent, d'une part, la moitié du capital social et, d'autre part, s'il en existe, la moitié du nombre total des parts bénéficiaires.

Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation sera nécessaire. Pour que la deuxième assemblée délibère valablement, il suffira qu'une portion quelconque du capital y soit représentée.

Aucune modification n'est admise que si elle réunit les quatre cinquièmes au moins des voix.

Nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts bénéficiaires donneront droit à une voix par titre. Elles ne pourront se voir attribuer dans l'ensemble un nombre de voix supérieur à la moitié de celui attribué à l'ensemble des actions, ni être comptées dans le vote pour un nombre de voix supérieur aux deux tiers du nombre des voix émises par les actions. Si les votes soumis à la limitation sont émis en sens différents, la réduction s'opérera proportionnellement; il n'est pas tenu compte des fractions de voix. »

Ce rapport a été établi conformément à ces dispositions légales comme information de base pour l'Assemblée Générale Extraordinaire appelée à décider sur la modification de l'objet social. En l'absence de norme spécifique, nous nous sommes basés sur la Norme générale de révision, telle qu'édictée par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises (« IRE »).

II. Identification de l'opération envisagée

Nous avons pris connaissance :

- (i) de l'intention du Gérant statutaire de procéder le 5 septembre 2018 lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire à une modification de l'objet social et des statuts; et
- (ii) du rapport du Gérant statutaire établi conformément à l'article 559 du Code des sociétés.

Le Gérant statutaire justifie la modification de l'objet social comme suit :

« La loi du 22 octobre 2017, publiée au Moniteur belge le 9 novembre 2017 et entrée en vigueur le même jour, a modifié la Loi SIR, essentiellement pour permettre aux sociétés immobilières réglementées (« SIR ») d'exercer de nouvelles activités et renforcer les possibilités de collaboration des SIR, avec des tiers ou d'autres SIR.

D'une part, la loi supprime l'obligation pour une SIR publique de disposer du contrôle conjoint ou exclusif sur une filiale immobilière ou sur une SIR institutionnelle, et la remplace par l'obligation pour la SIR publique de détenir directement ou indirectement plus de 25 % du capital des sociétés immobilières et des SIR institutionnelles dans lesquelles elle détient des actions. La proposition de nouvel article 3.1., (b), alinéa 2, ii. et iv., répercute cette modification.

D'autre part, la loi permet désormais aux SIR de conclure des contrats de PPP (partenariat privé public) avec un pouvoir adjudicateur public, des contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et autres infrastructures de nature immobilière, et des contrats relatifs au développement, à l'établissement, à la gestion, à l'exploitation et à la mise à disposition d'installations dans le secteur de l'énergie, de l'eau et des déchets. Pour pouvoir exercer ces activités il est nécessaire d'étendre l'objet social de la Société. C'est l'objet de la proposition de nouvel article 3.1., (c), (d) et (e).

La loi étend également la notion de biens immobiliers aux parts de sicafi institutionnelles et aux parts de fonds d'investissement institutionnel spécialisé (« FIIS »). Pour permettre à la Société de détenir ces biens immobiliers, il est proposé un nouvel article 3.1., (b), alinéa 2, x. et xi.

Enfin, la loi étend la possibilité pour les SIR d'effectuer des opérations sur des instruments de couverture visant à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change, non plus seulement dans le cadre du financement et de la gestion de ses biens immobiliers, mais de manière plus large, dans le cadre du financement et de la gestion de ses activités dès lors que celles-ci peuvent désormais être plus larges. C'est l'objet de la proposition de nouvel article 3.2., alinéa 2.

Le gérant estime que l'adoption des modifications statutaires proposées est dans l'intérêt des actionnaires et de la Société dans la mesure où elle permettra à la Société d'étendre ses activités, notamment aux PPP, et ses possibilités de partenariat, de diversifier ses placements et de souscrire des instruments de couverture relativement à ces nouvelles activités. »

Dans ce contexte le Gérant statutaire suggère de modifier l'objet social (article 3) de la manière suivante:

« 3.1. La Société a pour objet exclusif de :

- (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs; et*
- (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à xi de la loi SIR.*

Par bien immobilier, on entend :

- i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière;*
- ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières dont le capital social est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de 25% par la Société;*
- iii. les droits d'option sur des biens immobiliers;*
- iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition que, dans ce dernier cas, plus de 25% du capital social soit détenu directement ou indirectement par la Société;*
- v. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires;*
- vi. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre Etat membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicaf publiques;*
- vii. les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés;*
- viii. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues;*

- ix. *les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé ou qui font l'objet ou non d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certaines types d'entités dont l'objet social est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's »);*
- x. *les parts de sicaf publiques ou institutionnelles;*
- xi. *les parts de FIIS.*

Les biens immobiliers visés à l'article 4.1., (b), alinéa 2, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) ci-dessus qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la Directive 2011/61/EU du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les Directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les Règlements (CE) n° 1060/2009 du Parlement européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de crédit et (UE) n° 1095/2010 du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 instituant une Autorité européenne de surveillance (Autorité européenne des marchés financiers), modifiant la décision n° 716/2009/CE et abrogeant la décision 2009/77/CE de la Commission ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la Société.

- (c) *conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :*
 - i. *contrats DBF, les contrats dits "Design, Build, Finance";*
 - ii. *contrats DB(F)M, les contrats dits "Design, Build, (Finance) and Maintain";*
 - iii. *contrats DBF(M)O, les contrats dits "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate"; et / ou*
 - iv. *contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et / ou autres infrastructures de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur la base desquels :*
 - a. *la Société est responsable, de la mise à la disposition, l'entretien et / ou l'exploitation pour une entité publique et / ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et / ou de permettre l'offre d'un service public; et*

- b. *la Société, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et / ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction; et*
- (d) *assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :*
 - i. *d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures;*
 - ii. *d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures;*
 - iii. *d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures; ou*
 - iv. *d'incinérateurs et de déchetteries, en ce compris les biens liés à ces infrastructures; et*
- (e) *détenir initialement moins de 25 % dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées au présent article 4.1, (c) sont exercées, pour autant que ladite participation soit convertie par transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat conclu, et après la fin de la phase de constitution du projet PPP (au sens de la réglementation SIR), en une participation conforme à la réglementation SIR.*

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles

3.2. A titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La Société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

La Société peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la Société visées à l'article 4 de la loi SIR et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.».

III. Responsabilité du Gérant statutaire relative à l'établissement de l'état résumant la situation active et passive au 30 juin 2018

Le Gérant statutaire est responsable de l'établissement de l'état résumant la situation active et passive de la Société au 30 juin 2018 qui est annexé à ce rapport et dont le bilan total s'élève à '000' EUR 263.629 et les capitaux propres sont positifs à concurrence de '000' EUR 163.587 (l'« État »). La date à laquelle cet État a été établi ne remonte pas à plus de trois mois par rapport à la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire appelée à se prononcer sur la proposition de modification de l'objet social.

Cet État découle de la comptabilité au 30 juin 2018 et est établi conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (« IFRS ») telles qu'adoptées par l'Union Européenne et implémentées par l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Les règles d'évaluation appliquées pour son établissement sont cohérentes avec les règles d'évaluation appliquées au 30 septembre 2017 pour l'établissement de ses comptes annuels.

IV. Responsabilité du Commissaire

Notre responsabilité consiste à exprimer une conclusion sur l'État sur la base de notre examen limité. Nous avons soumis l'État résumant la situation active et passive de la Société au 30 juin 2018 à un examen limité, effectué selon la Norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité » telle qu'éditée par le Comité des Normes Internationales d'Audit et de Missions d'Assurance (« International Auditing and Assurance Standards Board » ou « IAASB »).

Cette norme requiert que notre examen limité soit organisé et exécuté de manière à obtenir l'assurance limitée que l'État ne comporte pas d'anomalies significatives, qu'il soit conforme à la comptabilité et qu'il soit établi par application des règles d'évaluation utilisées lors de l'établissement des comptes annuels de la Société au 30 septembre 2017.

Un examen limité consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit conduit conformément aux Normes ISA et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. Par conséquent, nous n'exprimerons aucune opinion d'audit sur l'État.

V. Conclusion

En conclusion, nous déclarons avoir procédé à l'examen limité de l'État résumant la situation active et passive de la société Warehouses Estates Belgium SCA au 30 juin 2018, dont le bilan total s'élève à '000' EUR 263.629 et les capitaux propres sont positifs à concurrence de '000' EUR 163.587. Notre mission se situait dans le cadre d'une modification d'objet social.

Sur la base de l'examen limité effectué, nous n'avons pas relevé de faits dont il apparaîtrait qu'ils impliqueraient des corrections significatives de l'État résumant la situation active et passive arrêté au 30 juin 2018.

Nous n'avons pas eu connaissance d'événements survenus après le 30 juin 2018, soit la date de clôture de l'État résumant la situation active et passive de la Société, qui nécessiteraient un ajustement de l'État précité.

Pour la bonne forme, nous tenons à signaler que l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 septembre 2018 sera également amenée à se prononcer sur la fusion par absorption de la Société avec sa filiale, la société anonyme Centre Commercial St Georges. Les projets de fusion ont été déposés par chacune des sociétés appelées à fusionner au greffe du tribunal de commerce le 15 juin dernier et seront mis à disposition sur le site internet de la Société le 20 juillet 2018.

Ce rapport répond exclusivement aux exigences de l'article 559 du Code des sociétés et n'est destiné à aucun autre usage.

Sint-Stevens-Woluwe, le 16 juillet 2018

PwC Reviseurs d'Entreprises scrl
Le Commissaire
Représentée par



Damien Walgrave
Reviseur d'Entreprises

Annexes

- I État résumant la situation active et passive de la Société au 30 juin 2018
- II Rapport spécial du Gérant statutaire



Annexe 1

Etat résumant la situation active et passive de la Société au 30 juin 2018

Etat résumant la situation active et passive de la Société au 30 juin 2018

	IFRS
Notes	30/06/2018
ACTIF	
I. Actifs non courants	257,211,871
C. Immeubles de placement	246,886,293
- Immeubles disponibles à la location	246,886,293
E. Actifs financiers non courants	10,299,028
- Autres	10,299,028
- Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation	10,299,028
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	26,550
II. Actifs courants	6,417,287
A. Actifs détenus en vue de la vente	-
- Immeubles de placement	-
B. Actifs financiers courants	854,653
- Prêts et créances	854,653
D. Créances commerciales	4,560,830
E. Créances fiscales et autres actifs courants	15,224
- Autres	15,224
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	308,472
G. Comptes de régularisation	678,109
- Charges immobilières payées d'avance	294,572
- Autres	383,537
TOTAL DE L'ACTIF	263,629,159

TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	163,587,405
A. Capital	8,403,938
- Capital souscrit	10,000,000
- Frais d'augmentation de capital	-1,596,062
B. Primes d'émission	26,924,110
C. Réserves	107,627,580
- a. Réserve Légale	40,376
- b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	90,723,096
- c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-8,459,540
- e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-1,482,198
- m. Autres réserves	2,455,361
- n. Résultats reportés des exercices antérieurs	24,350,485
D. Résultat net de l'exercice	20,631,777
- Résultat de l'exercice	20,631,777

	IFRS
Notes	30/06/2018
PASSIF	
I. Passifs non courants	79,616,923
B. Dettes financières non courantes	79,616,923
a) Etablissements de crédit	79,472,596
c) Autres	144,327
- Garanties locatives reçues	144,327
II. Passifs courants	20,424,831
B. Dettes financières courantes	12,884,016
a) Etablissements de crédit	12,884,016
C. Autres passifs financiers courants	1,527,831
- Instruments de couverture autorisés	1,527,831
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	920,315
b) Autres	920,315
- Fournisseurs	707,110
- Impôts, rémunérations et charges sociales	213,205
E. Autres passifs courants	24,859
- Autres	24,859
F. Comptes de régularisation	5,067,810
- Revenus immobiliers perçus d'avance	3,025,456
- Intérêts et autres charges courus non échus	2,042,354
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	263,629,159



Annexe 2
Rapport spécial du Gérant statutaire



Warehouses Estates Belgium sca

"We are building opportunities"

RAPPORT SPECIAL DU GERANT ETABLI CONFORMEMENT A L'ARTICLE 559 DU CODE DES SOCIETES

MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL

Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

Conformément aux dispositions de l'article 559 du Code des sociétés, le gérant de W.E.B. SCA, société immobilière réglementée publique, dont le siège social est établi à 6041 Gosselies, avenue Jean Mermoz, 29, inscrite auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises (RPM du Hainaut, division Charleroi) sous le numéro 0426.715.074 (la « Société ») a établi le présent rapport spécial relatif à la proposition de modifier de l'objet social de la Société afin de le mettre en conformité avec les récentes modifications apportées à la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la « Loi SIR ») par la loi du 22 octobre 2017 modifiant la Loi SIR.

Aux termes de l'article 559 du Code des sociétés, lorsqu'une assemblée générale est convoquée avec à l'ordre du jour une proposition de modification de l'objet social de la Société, le gérant doit justifier de manière détaillée la modification proposée dans un rapport spécial annoncé dans l'ordre du jour. Un état résumant la situation active et passive de la Société, arrêté à une date ne remontant pas à plus de trois mois, doit être joint à ce rapport et le commissaire fait rapport distinct sur cet état.

2. Modification proposée

Aux termes de l'actuel article 3 des statuts de la Société :

« 3.1. La Société a pour objet exclusif de :

(a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; et

(b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi SIR.

Par bien immobilier, on entend :

- *les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;*
- *les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la Société ;*
- *les droits d'option sur des biens immobiliers ;*
- *les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci par la Société ;*
- *les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;*

- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre Etat membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;
- les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés ;
- les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;
- les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre Etat membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certaines types d'entités dont l'objet social est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's »).

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles

3.2. A titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La Société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la Société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

3.3. La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

3.4. Aux effets ci-dessus, elle peut prendre toutes mesures utiles, et faire toutes opérations qu'elle jugera utiles à l'accomplissement de son objet social, dans le respect des dispositions légales et réglementaires auxquelles elle est soumise, et notamment s'intéresser par voie de fusion, scission, apport de branche d'activité, apport d'universalité, apport partiel d'actif ou de toute autre manière, à toute entreprise ou société ayant un objet identique, analogue, similaire ou connexe au sien, ou de nature à le favoriser ou à le développer.

La Société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la réglementation SIR et toute autre législation applicable. »

Le gérant propose de remplacer les points 3.1 et 3.2 de l'article 3 des statuts de la Société comme suit :

« 3.1. La Société a pour objet exclusif de :

(a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; et

(b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à xi de la loi SIR.

Par bien immobilier, on entend :

- i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière;
- ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières dont le capital social est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de 25% par la Société ;
- iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;
- iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition que, dans ce dernier cas, plus de 25% du capital social soit détenu directement ou indirectement par la Société ;
- v. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires;
- vi. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre Etat membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;
- vii. les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés ;
- viii. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;
- ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre Etat membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé ou qui font l'objet ou non d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certaines types d'entités dont l'objet social est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ;
- x. les parts de sicafi publiques ou institutionnelles ;
- xi. les parts de FIIS.

Les biens immobiliers visés à l'article 4.1., (b), alinéa 2, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) ci-dessus qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la Directive 2011/61/EU du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les Directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les Règlements (CE) n° 1060/2009 du Parlement européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de crédit et (UE) n° 1095/2010 du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 instituant une Autorité européenne de surveillance (Autorité européenne des marchés financiers), modifiant la décision n° 716/2009/CE et abrogeant la décision 2009/77/CE de la Commission ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la Société.

(c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :

- (i) contrats DBF, les contrats dits "Design, Build, Finance" ;
- (ii) contrats DB(F)M, les contrats dits "Design, Build, (Finance) and Maintain" ;
- (iii) contrats DBF(M)O, les contrats dits "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" ; et / ou
- (iv) contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et / ou autres infrastructures de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur la base desquels :
 - la Société est responsable, de la mise à la disposition, l'entretien et / ou l'exploitation pour une entité publique et / ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et / ou de permettre l'offre d'un service public ; et
 - la Société, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et / ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction ; et

(d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation, avec la possibilité de sous-traiter ces activités:

- (i) d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;*
- (ii) d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;*
- (iii) d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou*
- (iv) d'incinérateurs et de déchetteries, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; et*

(e) détenir initialement moins de 25 % dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées au présent article 4.1, (c) sont exercées, pour autant que ladite participation soit convertie par transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat conclu, et après la fin de la phase de constitution du projet PPP (au sens de la réglementation SIR), en une participation conforme à la réglementation SIR.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles

3.2. A titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La Société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

La Société peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la Société visées à l'article 4 de la loi SIR et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.»

Les modifications statutaires proposées sont soumises à l'approbation de la FSMA.

3. Justification de la modification de l'objet social

La loi du 22 octobre 2017, publiée au Moniteur belge le 9 novembre 2017 et entrée en vigueur le même jour, a modifié la Loi SIR, essentiellement pour permettre aux sociétés immobilières réglementées (« SIR ») d'exercer de nouvelles activités et renforcer les possibilités de collaboration des SIR, avec des tiers ou d'autres SIR.

D'une part, la loi supprime l'obligation pour une SIR publique de disposer du contrôle conjoint ou exclusif sur une filiale immobilière ou sur une SIR institutionnelle, et la remplace par l'obligation pour la SIR publique de détenir directement ou indirectement plus de 25 % du capital des sociétés immobilières et des SIR institutionnelles dans lesquelles elle détient des actions. La proposition de nouvel article 3.1., (b), alinéa 2, ii. et iv., répercute cette modification.

D'autre part, la loi permet désormais aux SIR de conclure des contrats de PPP (partenariat privé public) avec un pouvoir adjudicateur public, des contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et autres infrastructures de nature immobilière, et des contrats relatifs au développement, à l'établissement, à la gestion, à l'exploitation et à la mise à disposition d'installations dans le secteur de l'énergie, de l'eau et des déchets. Pour pouvoir exercer ces activités il est nécessaire d'étendre l'objet social de la Société. C'est l'objet de la proposition de nouvel article 3.1., (c), (d) et (e).

La loi étend également la notion de biens immobiliers aux parts de sicafi institutionnelles et aux parts de fonds d'investissement institutionnel spécialisé (« FIIS »). Pour permettre à la Société de détenir ces biens immobiliers, il est proposé un nouvel article 3.1., (b), alinéa 2, x. et xi.

Enfin, la loi étend la possibilité pour les SIR d'effectuer des opérations sur des instruments de couverture visant à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change, non plus seulement dans le cadre du financement et de la gestion de ses biens immobiliers, mais de manière plus large, dans le cadre du financement et de la gestion de ses activités dès lors que celles-ci peuvent désormais être plus larges. C'est l'objet de la proposition de nouvel article 3.2., alinéa 2.

Le gérant estime que l'adoption des modifications statutaires proposées est dans l'intérêt des actionnaires et de la Société dans la mesure où elle permettra à la Société d'étendre ses activités, notamment aux PPP, et ses possibilités de partenariat, de diversifier ses placements et de souscrire des instruments de couverture relativement à ces nouvelles activités.

Le gérant propose donc aux actionnaires de voter en faveur de cette modification.

4. Etat résumant la situation active et passive de la Société

Le gérant joint au présent rapport un état résumant la situation active et passive de la Société arrêté au 30 juin 2018.

Fait à Gosselies, le 16/07/2018

Pour le gérant,



Mme Caroline WAGNER
Administrateur exécutif
CAO



M. Antoine TAGLIAVINI
CFO

Annexe : Etat résumant la situation active et passive de la Société au 30 juin 2018.

3. Comptes statutaires

BILAN STATUTAIRE - (EN €)

	IFRS	IFRS	IFRS
	30/06/2017	30/09/2017	30/06/2018
ACTIF			
I. Actifs non courants	242.985.879	245.746.688	257.211.871
C. Immeubles de placement	232.650.101	235.413.460	246.886.293
- Immeubles disponibles à la location	232.650.101	235.413.460	246.886.293
E. Actifs financiers non courants	10.299.028	10.299.028	10.299.028
- Autres	10.299.028	10.299.028	10.299.028
- Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation	10.299.028	10.299.028	10.299.028
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	36.750	34.200	26.550
II. Actifs courants	6.862.225	6.529.324	6.417.287
A. Actifs détenus en vue de la vente	568.000	-	-
- Immeubles de placement	568.000	-	-
B. Actifs financiers courants	892.068	854.695	854.653
- Prêts et créances	892.068	854.695	854.653
D. Créances commerciales	4.325.543	4.780.262	4.560.830
E. Créances fiscales et autres actifs courants	30.692	18.720	15.224
- Autres	30.692	18.720	15.224
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	466.370	314.830	308.472
G. Comptes de régularisation	579.553	560.817	678.109
- Charges immobilières payées d'avance	237.045	111.418	294.572
- Autres	342.508	449.399	383.537
TOTAL DE L'ACTIF	249.848.104	252.276.012	263.629.159
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	150.066.750	153.879.490	163.587.405
A. Capital	8.403.938	8.403.938	8.403.938
- Capital souscrit	10.000.000	10.000.000	10.000.000
- Frais d'augmentation de capital	-1.596.062	-1.596.062	-1.596.062
B. Primes d'émission	26.924.110	26.924.110	26.924.110
C. Réserves	101.277.099	101.277.099	107.627.580
- a. Réserve Légale	40.376	40.376	40.376
- b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	85.589.359	85.589.359	90.723.096
- c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-8.723.530	-8.723.530	-8.459.540
- e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-2.257.869	-2.257.869	-1.482.198
- m. Autres réserves	2.455.361	2.455.361	2.455.361
- n. Résultats reportés des exercices antérieurs	24.173.402	24.173.402	24.350.485
D. Résultat net de l'exercice	13.461.603	17.274.344	20.631.777
- Résultat de l'exercice	13.461.603	17.274.344	20.631.777
PASSIF			
I. Passifs non courants	71.564.175	71.544.171	79.616.923
B. Dettes financières non courantes	71.564.175	71.544.171	79.616.923
a) Etablissements de crédit	71.406.613	71.373.559	79.472.596
c) Autres	157.562	170.612	144.327
- Garanties locatives reçues	157.562	170.612	144.327
II. Passifs courants	28.217.179	26.852.351	20.424.831
B. Dettes financières courantes	20.029.295	19.240.458	12.884.016
a) Etablissements de crédit	20.029.295	19.240.458	12.884.016
C. Autres passifs financiers courants	1.478.485	1.482.198	1.527.831
- Instruments de couverture autorisés	1.478.485	1.482.198	1.527.831
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.662.724	2.598.964	920.315
b) Autres	1.662.724	2.598.964	920.315
- Fournisseurs	1.351.470	1.006.204	707.110
- Impôts, rémunérations et charges sociales	311.254	1.592.759	213.205
E. Autres passifs courants	24.859	24.859	24.859
- Autres	24.859	24.859	24.859
F. Comptes de régularisation	5.021.817	3.505.872	5.067.810
- Revenus immobiliers perçus d'avance	3.070.946	3.088.751	3.025.456
- Intérêts et autres charges courus non échus	1.950.870	417.121	2.042.354
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	249.848.104	252.276.012	263.629.159
	IFRS	IFRS	IFRS
	30/06/2017	30/09/2017	30/06/2018
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale 1	47,39 €	48,60 €	51,66 €
Cours de bourse	64,50 €	61,67 €	50,50 €
Valeur du patrimoine immobilier	232.650.101,00 €	235.413.460 €	246.886.293 €
Ratio d'endettement suivant Art. 27 de l'AR du 14/07/2014	37,34%	37,03%	35,45%
Capitalisation boursière	204.228.736,50 €	195.268.003 €	159.900.019 €