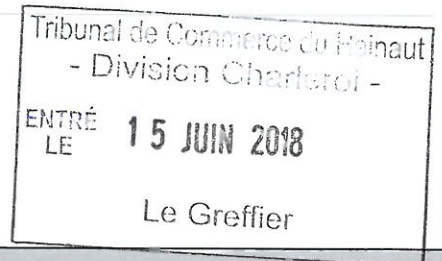




Warehouses Estates Belgium sca

"We are building opportunities"



**PROJET DE FUSION
OPERATION ASSIMILEE A LA FUSION PAR ABSORPTION
(la « fusion »)**

ENTRE

La société en commandite par actions « **Warehouses Estates Belgium** », SIRP de droit belge, siège social avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro TVA BE 0426.715.074 (RPM Hainaut, division Charleroi), en abrégé W.E.B. SCA,

Représentée par son gérant « W.E.B. Property Services SA » lui-même représenté conformément à ses statuts par :

- Madame Valérie Wagner, Administratrice et Présidente du Conseil d'Administration
- Monsieur Claude Deseille, Administrateur et CEO.

ci-après dénommée « **société absorbante** » ;

ET

La société anonyme « **Centre Commercial St Georges** », siège social rue de Jeneffe 5, 4460 Grâce-Hollogne, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro TVA BE 0830 129 067 (RPM Liège, division Liège), en abrégé CC ST GEORGES, représentée par

- Madame Caroline Wagner, Administrateur
- Monsieur Laurent Wagner C.E.O.

ci-après dénommée « **société absorbée** » ;



29 avenue Jean Mermoz • 6041 Gosselies • Tel : +32 (0)71 259 259 • Fax : +32 (0)71 35 21 27
www.w-e-b.be • info@w-e-b.be

Y P
[Signature]
g

TABLE DES MATIERES

1. **Situation respective des 2 sociétés** (article 719, 1° du code des sociétés)
 - a) W.E.B. S.C.A : société absorbante
 - I. *Forme et dénomination*
 - II. *Siège social*
 - III. *Objet*
 - b) CENTRE COMMERCIAL SAINT GEORGES : société absorbée
 - I. *Forme et dénomination*
 - II. *Siège social*
 - III. *Objet*
 - IV.
2. **Droits et avantages particuliers** (article 719, 3° et 4° du code des sociétés)
3. **Etats comptables intermédiaires** (article 720 §2, 4° du code des sociétés)
4. **Date d'effet comptable** (article 719, al 1^{er}, 2° du code des sociétés)
5. **Absence d'émission d'actions nouvelles** (article 726 du code des sociétés)
6. **Modification des statuts de la société absorbante** (article 724 du code des sociétés)
7. **Droits d'enregistrement, tva et impôts des sociétés**
8. **Motivation**



1. SITUATION RESPECTIVE DES 2 SOCIETES (Article 719, 1° du Code des sociétés)

a) W.E.B. SCA : société absorbante

Le numéro de TVA de la société absorbante est le BE 0426.715.074 (RPM Hainaut, division Charleroi).

I. Forme et dénomination

La société absorbante est une « société immobilière réglementée publique » (en abrégé, « SIRP ») visée par l'article 2, 2°, de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (ci-après, dénommée la « loi SIR ») dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, par la voie d'une offre publique d'actions.

La société absorbante existe sous la forme d'une société en commandite par actions et sous la dénomination sociale « Warehouses Estates Belgium », en abrégé « W.E.B. SCA ».

La société absorbante est une société faisant ou ayant fait appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des sociétés. La dénomination sociale de la société absorbante est précédée ou suivie des mots « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIR publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge » et l'ensemble des documents qui émanent de la société absorbante contiennent la même mention.

Elle est régie par la loi SIR du 12 mai 2014 et par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 y relatifs modifié récemment par l'Arrêté Royal du 23 avril 2018 (la loi SIR et cet arrêté royal étant ensemble dénommés la « réglementation SIR »).

II. Siège social

Le siège de la société absorbante est établi à Charleroi (6041 Gosselies), avenue Jean Mermoz, 29.

III. Objet

« 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

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.

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).

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. »

b) Centre Commercial ST Georges SA : société absorbée

Le numéro de TVA de la société absorbée est le BE 0830.129.067 (RPM Liège, division Liège).

I. Forme et dénomination

La société absorbée existe sous la forme d'une société anonyme.

Elle est dénommée CENTRE COMMERCIAL ST GEORGES, en abrégé SHOPPING ST GEORGES. Les dénominations complète et abrégée peuvent être utilisées ensemble ou séparément.

Dans tous les documents écrits émanant de la société, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement de la mention « société anonyme » ou des initiales « SA ».

II. Siège social

Le siège de la société absorbée est établi à 4460 Grâce-Hollogne, rue de Jeneffe, 5.

III. Objet

« La société a pour objet pour compte propre, pour compte de tiers ou en participation, en Belgique ou à l'étranger :

L'achat, l'échange, la vente, la prise en location et en sous-location, le tout avec ou sans option d'achat, l'exploitation et l'entretien d'un complexe commercial et, de manière générale, de tous biens immobiliers.

Elle pourra ériger toutes constructions en tant que maître de l'ouvrage ou entrepreneur général et effectuer aux biens immobiliers des transformations et mises en valeur.

La société a également pour objet l'étude, le conseil, la consultation, l'expertise, l'ingénierie et toutes prestations de services dans le cadre des activités pré décrites.

Elle peut réaliser toutes opérations généralement quelconques commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, ayant un rapport direct ou indirect avec son objet social ou de nature à en réaliser la réalisation ou le développement.

S'intéresser par voie d'apport, de souscription, de cession, de participation, de fusion, d'intervention financière ou autrement dans toutes sociétés, associations et entreprises, tant en Belgique qu'à l'étranger.

La société peut exercer la ou les fonctions d'administrateur, de gérant ou de liquidateur. »

2. DROITS ET AVANTAGES PARTICULIERS (Article 719, 3° et 4° du Code des sociétés)

- **Droits éventuels assurés par la société absorbante aux actionnaires de la société absorbée qui ont des droits spéciaux, ainsi qu'aux porteurs de titres autres que les actions, ou les mesures proposées à leur égard.**

La société absorbante est l'actionnaire unique de la société absorbée. Toutes les actions représentatives du capital de la société absorbée sont en outre identiques et confèrent les mêmes droits et avantages aux propriétaires de celles-ci. Il n'y a dès lors pas lieu pour la société absorbante d'assurer des droits ou proposer des mesures à cet égard.

- **Avantages particuliers attribués aux membres des organes de gestion des sociétés appelées à fusionner.**

Aucun avantage n'est accordé aux administrateurs de la société absorbée ni au gérant de la société absorbante.

3. ETATS COMPTABLES INTERMEDIAIRES (Article 720 §2, 4° du Code des sociétés)

- **W.E.B. S.C.A., société absorbante,**

Le projet de fusion étant postérieur de six mois au moins de la fin de l'exercice auquel se rapportent les derniers comptes annuels approuvés, un état comptable intermédiaire ne remontant pas à plus de trois mois précédant la date du projet de fusion a été établi au 31 mars 2018. Ces derniers sont repris en annexe 1.

- **CC ST GEORGES S.A., société absorbée,**

Le projet de fusion étant postérieur de six mois au moins de la fin de l'exercice auquel se rapportent les derniers comptes annuels approuvés, un état comptable intermédiaire ne remontant pas à plus de trois mois précédant la date du projet de fusion a été établi au 31 mars 2018. Ces derniers sont repris en annexe 2.

Il est également spécifié que, depuis le 1^{er} octobre 2017, aucune opération importante affectant le patrimoine de la société absorbée n'a été effectuée, en dehors d'opérations découlant de l'exploitation normale et courante.

4. DATE D'EFFET COMPTABLE (Article 719, al 1^{er}, 2° du Code des sociétés)

Les opérations de la société absorbée sont considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la société absorbante à compter du 1^{er} septembre 2018.

Les organes de gestion des sociétés conviennent que jusqu'à la réalisation de la fusion, les sociétés se concerteront sur leur politique générale, et qu'en particulier, aucune d'elles ne prendra, sans l'accord de l'autre, d'engagements susceptibles de modifier de façon appréciable la consistance de ses actifs ou l'importance de ses passifs en dehors de ceux résultant des opérations normales d'exploitation.

5. ABSENCE D'EMISSION D' ACTIONS NOUVELLES (Article 726 du Code des sociétés)

Dans la mesure où l'actionnaire unique de la société absorbée est la société absorbante elle-même, qui détient l'intégralité des actions représentatives de son capital, la fusion s'opérera donc sans création de nouvelles actions conformément à l'article 726, § 2 du Code des sociétés.

Il n'y a pas lieu de déterminer de rapport d'échange.

6. MODIFICATION DES STATUTS DE LA SOCIETE ABSORBANTE (Article 724 du Code des sociétés)

Les organes de gestion constatent le caractère idoine de l'objet social de la société absorbante avec celui de la société absorbée, de sorte qu'il n'y a pas lieu de modifier les statuts de la société absorbante sur ce point. Les organes de gestion estiment par ailleurs qu'il n'y a aucune autre modification à apporter dans le cadre de la fusion.

7. DROITS D'ENREGISTREMENT, TVA ET IMPOT DES SOCIETES

L'absorption de la société absorbée a lieu sous le bénéfice :

- des articles 117, § 1er et 120, alinéa 3 du Code des droits d'enregistrement ;
- des articles 183bis et 211 du Code des impôts sur les revenus 1992 ;
- des articles 11 et 18, § 3 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.



8. MOTIVATION

La présente fusion a pour objectifs (i) de simplifier et d'harmoniser le fonctionnement des sociétés appelées à fusionner, tout en diminuant les coûts de gestion y relatifs et (ii) d'améliorer la gouvernance de la société absorbée. A la suite de la fusion, tous les principes de gouvernance imposés à la société absorbante par la loi SIR en son article 17 s'appliqueront en effet à la société issue de la fusion, et notamment :

« § 1er. En vue de l'exercice des activités visées à l'article 4, la société immobilière réglementée publique dispose d'une structure de gestion propre et d'une organisation administrative, comptable, financière et technique appropriée lui permettant d'exercer ses activités conformément à l'article 4.

§ 2. La société immobilière réglementée publique doit organiser un contrôle interne adéquat, dont le fonctionnement est évalué au moins une fois par an.

En ce qui concerne son organisation administrative et comptable, la société immobilière réglementée publique doit organiser un système de contrôle interne qui procure un degré de certitude raisonnable quant à la fiabilité du processus de reporting financier, de manière à ce que, notamment, les comptes annuels et les comptes semestriels, ainsi que le rapport annuel et le rapport semestriel, soient conformes à la réglementation comptable en vigueur.

Le Roi précise, par arrêté pris sur avis de la FSMA, ce qu'il y a lieu d'entendre par contrôle interne adéquat.

§ 3. La société immobilière réglementée publique prend les mesures nécessaires pour pouvoir disposer en permanence d'une fonction d'audit interne indépendante adéquate.

§ 4. La société immobilière réglementée publique prend les mesures nécessaires pour pouvoir disposer en permanence d'une fonction de compliance indépendante adéquate, destinée à assurer le respect, par la société immobilière réglementée publique, ses administrateurs, ses dirigeants effectifs, ses salariés et ses mandataires, des règles de droit relatives à l'intégrité de l'activité de société immobilière réglementée publique.

Le Roi précise, par arrêté pris sur avis de la FSMA, ce qu'il y a lieu d'entendre par fonction de compliance indépendante adéquate. Il peut déterminer les cas dans lesquels la FSMA peut octroyer des dérogations aux dispositions prises en vertu du présent paragraphe.

§ 5. La société immobilière réglementée publique doit disposer d'une fonction de gestion des risques adéquate et d'une politique de gestion des risques appropriée.

§ 7. Les personnes chargées de la direction effective de la société immobilière réglementée publique prennent, sous la surveillance du conseil d'administration, les mesures nécessaires pour assurer le respect des dispositions des paragraphes 1 à 5.

Sans préjudice des dispositions du Code des sociétés, le conseil d'administration doit contrôler au moins une fois par an si la société immobilière réglementée publique se conforme aux dispositions des paragraphes 1 à 5 et de l'alinéa 1er du présent paragraphe, et il prend connaissance des mesures adéquates prises.

Les personnes chargées de la direction effective font rapport au moins une fois par an au conseil d'administration, à la FSMA et au commissaire agréé sur le respect des dispositions de l'alinéa 1er du présent paragraphe et sur les mesures adéquates prises.

Ces informations sont transmises à la FSMA et au commissaire agréé selon les modalités que la FSMA détermine.

§ 8. Le commissaire agréé adresse en temps utile au conseil d'administration un rapport sur les questions importantes apparues dans l'exercice de sa mission légale, et en particulier sur les lacunes graves constatées dans le processus de reporting financier.

(...) ».

L'objectif de la fusion est un motif économique valable au sens de l'article 183bis du Code des impôts sur les revenus 1992.

✧ ✧ ✧



Les organes de gestion des sociétés appelées à fusionner octroient des pouvoirs spéciaux à un administrateur de chaque entité, chacun avec le pouvoir d'agir seul et avec pouvoir de substitution, aux fins d'accomplir :


- (i) toutes les formalités de publication requises du présent projet de fusion, en ce compris la préparation et la signature de tout document ou formulaire (de publication), et le dépôt de tels documents et formulaires auprès du greffe du tribunal de commerce compétent, et
- (ii) toutes les formalités (entre autres auprès d'un guichet d'entreprises) nécessaires ou utiles afin d'assurer l'enregistrement et la modification de l'information des sociétés appelées à fusionner auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises.

◇ ◇ ◇

Fait à Gosselies, le 13 juin 2018 en 4 exemplaires originaux.

Pour la société en commandite par actions Warehouses Estates Belgium, SIRP

Valérie WAGNER,
Administrateur
Présidente du Conseil d'administration


Claude DESSELLE,
Administrateur, Représentant Permanent
Co-CEO

Pour la société anonyme Centre Commercial St Georges

Caroline WAGNER,
Administrateur

Robert Laurent WAGNER,
CEO

Annexes

- Annexe 1 : Etat comptable intermédiaire au 31 mars 2018 de W.E.B S.C.A
- Annexe 2 : Etat comptable intermédiaire au 31 mars 2018 de CC ST GEORGES S.A

3. Comptes statutaires

BILAN STATUTAIRE - (EN €)

	Notes	IFRS 30/09/2017	IFRS 31/03/2018
ACTIF			
I. Actifs non courants			
C. Immeubles de placement		245.746.688	245.824.406
- Immeubles disponibles à la location		235.413.460	235.496.278
E. Actifs financiers non courants		10.299.028	10.299.028
- Autres		10.299.028	10.299.028
- Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation		10.299.028	10.299.028
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		34.200	29.100
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente		6.529.324	22.842.827
- Immeubles de placement		-	15.684.164
B. Actifs financiers courants		854.695	854.653
- Prêts et créances		854.695	854.653
D. Créances commerciales		4.780.262	5.147.586
E. Créances fiscales et autres actifs courants		18.720	18.720
- Autres		18.720	18.720
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		314.830	427.936
G. Comptes de régularisation		560.817	709.767
- Charges immobilières payées d'avance		111.418	322.437
- Autres		449.399	387.330
TOTAL DE L'ACTIF		252.276.012	268.667.233

		IFRS 30/09/2017	IFRS 31/03/2018
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES			
A. Capital		8.403.938	8.403.938
- Capital souscrit		10.000.000	10.000.000
- Frais d'augmentation de capital		-1.596.062	-1.596.062
B. Primes d'émission		26.924.110	26.924.110
C. Réserves		101.277.099	107.627.580
- a. Réserve Légale		40.376	40.376
- b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		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	-8.459.540
- 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	-1.482.198
- m. Autres réserves		2.455.361	2.455.361
- n. Résultats reportés des exercices antérieurs		24.173.402	24.350.485
D. Résultat net de l'exercice		17.274.344	18.529.766
- Résultat de l'exercice		17.274.344	18.529.766

	Notes	IFRS 30/09/2017	IFRS 31/03/2018
PASSIF			
I. Passifs non courants			
B. Dettes financières non courantes		71.544.171	70.462.472
a) Etablissements de crédit		71.373.559	70.306.553
c) Autres		170.612	155.919
- Garanties locatives reçues		170.612	155.919
II. Passifs courants			
B. Dettes financières courantes		26.852.351	36.719.367
a) Etablissements de crédit		19.240.458	29.132.819
C. Autres passifs financiers courants		1.482.198	1.243.692
- Instruments de couverture autorisés		1.482.198	1.243.692
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		2.598.964	991.155
b) Autres		2.598.964	991.155
- Fournisseurs		1.006.204	740.133
- Impôts, rémunérations et charges sociales		1.592.759	251.022
E. Autres passifs courants		24.859	24.859
- Autres		24.859	24.859
F. Comptes de régularisation		3.505.872	5.326.842
- Revenus immobiliers perçus d'avance		3.088.751	3.163.063
- Intérêts et autres charges courus non échus		417.121	2.163.780
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		252.276.012	268.667.233

	Notes	IFRS 30/09/2017	IFRS 31/03/2018
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale ¹		48,60 €	51,00 €
Cours de bourse		61,67 €	53,50 €
Valeur du patrimoine immobilier		235.413.460 €	235.496.278 €
Ratio d'endettement suivant Art. 27 de l'AR du 14/07/2014		37,03%	37,45%
Capitalisation boursière		195.268.003 €	169.399.030 €

¹ La valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale reflète le total des fonds propres divisé par le nombre d'actions représentatives du capital de la Société.

Méthode de calcul du Ratio d'endettement	(a+b+c+d):e	37,03%	37,45%
+ Passifs non courants	a	71.544.171	70.462.472
+ Passifs courants	b	26.852.351	36.719.367
- Instruments de couverture autorisés	c	-1.482.198	-1.243.692
- Comptes de régularisation du passif	d	-3.505.872	-5.326.842
: Total des capitaux propres et du passif	e	252.276.012	268.667.233

COMPTE DE RESULTATS STATUTAIRE (EN €)

	Notes	IFRS 31/03/2017	IFRS 31/03/2018
I. Revenus locatifs		8.326.662	8.617.603
A. Loyers		8.418.108	8.640.356
C. Gratuits locatives		-99.650	-22.753
E. Indemnités de rupture anticipée de bail		8.204	-
III. Charges relatives à la location		103.490	137.422
B. Réductions de valeur sur créances commerciales		-73.842	-132.693
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		177.332	270.114
RESULTAT LOCATIF NET		8.430.152	8.755.025
IV. Récupération de charges immobilières		8.176	250
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs		8.176	250
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		2.197.646	2.229.545
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		533.636	624.662
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		1.664.010	1.604.883
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-2.563.489	-2.711.424
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-765.054	-872.532
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-1.798.435	-1.838.892
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		3.007	9.872
RESULTAT IMMOBILIER		8.075.492	8.283.268
IX. Frais techniques		-341.784	-503.828
A. Récurrents		-87.119	-88.764
- Primes d'assurance		-87.119	-88.764
B. Non récurrents		-254.665	-415.064
- Grosses réparations		-250.970	-374.897
- Sinistres		-3.695	-40.166
X. Frais commerciaux		-23.383	-35.603
A. Commissions d'agence		-16.558	-25.755
B. Publicité		-6.826	-9.848
XII. Frais de gestion Immobilière		-1.068.319	-1.134.996
A. Honoraires versés aux gérants		-883.108	-947.865
- Honoraires de la gérance		-388.125	-272.250
- Rémunération des organes de gouvernance		-458.683	-639.315
- Honoraires de l'expert immobilier		-36.300	-36.300
B. Charges de gestion d'immeubles		-185.212	-187.131
- Avocats		-37.696	-22.595
- Taxes et redevances		-147.516	-164.535
CHARGES IMMOBILIERES		-1.433.486	-1.674.427
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		6.642.005	6.608.842
		IFRS	IFRS
	Notes	31/03/2017	31/03/2018
XIV. Frais généraux de la société		-602.869	-458.225
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		52.795	-48.246
B. Autres		52.795	-48.246
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		6.091.931	6.102.370
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		43.556	-
A. Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)		400.000	-
B. Valeur comptable des immeubles vendus		-356.444	-
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement		3.222.634	13.021.294
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement		3.823.410	18.953.662
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement		-600.776	-5.932.368
RESULTAT D'EXPLOITATION		9.358.122	19.123.665
XX. Revenus financiers		156	9.044
A. Intérêts et dividendes perçus		156	9.044
XXI. Charges d'intérêts nettes		-709.893	-839.379
A. Intérêts nominaux sur emprunt		-440.520	-535.580
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-269.373	-303.798
XXII. Autres charges financières		-3.146	-1.861
A. Frais bancaires et autres commissions		-3.146	-1.861
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		584.374	238.506
A. Instruments de couverture autorisés		584.374	238.506
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		584.374	238.506
RESULTAT FINANCIER		-128.510	-593.689
RESULTAT AVANT IMPOT		9.229.612	18.529.976
XXV. Impôts des sociétés		-293	-209
Impôt		-293	-209
RESULTAT NET DES ACTIVITES CLES DE L'EXERCICE		9.229.319	18.529.766
RESULTAT GLOBAL ⁽²⁾		9.229.319	18.529.766
RESULTAT DE BASE ET DILUE PAR ACTION ⁽¹⁾		2,91	5,85

(1) Règlement ESMA juillet 2016 - Indicateur Alternatif de Performances IAP

"Le Résultat de base et dilué par action" s'obtient en divisant le "Résultat Global" par le nombre d'actions représentatives du capital de la Société.

(2) Le résultat global est égal au résultat net des activités clés de l'exercice. Aucun autre élément ne devant être pris en compte.

S.A. COMPLEXE COMMERCIAL JACO
Analyse financière schéma complet

Dossier N°	CC
Page N°	1

Valeurs EUR

	Codes	**/2017A - 03/2018	**/2017 - 09/2017
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT			
200000 FRAIS DE CONSTITUTION	20		
200009 AMORT SUR FRAIS CONSTITUTION	20	1.600,00	1.600,00
	20	(1.600,00)	(1.600,00)
ACTIFS IMMOBILISES			
	21/28	8.307.896,63	8.578.058,78
I. Immobilisations incorporelles			
	21		
II. Immobilisations corporelles			
	22/27	8.307.896,63	8.578.058,78
A. Terrains et constructions			
220000 TERRAIN 1ER COMPLEXE	22	8.307.896,63	8.578.058,78
220009 RED VAL/FRAIS ENREGISTREMENT	22	967.500,00	967.500,00
220010 TERRAIN 2E COMPLEXE	22	(107.500,00)	(107.500,00)
220019 RED VAL/FRAIS ENREGISTREMENT	22	880.601,25	880.601,25
221000 CONSTRUCTIONS AMENAGEMENTS CC1	22	(104.286,25)	(104.286,25)
221009 AMORT SUR CC1	22	2.576.599,82	2.576.599,82
221010 COMPLEXE COMMERCIAL DEUXIEME PHASE	22	(1.364.549,18)	(1.296.642,78)
221019 AMORT SUR CC2	22	7.118.878,19	7.118.878,19
	22	(1.659.347,20)	(1.457.091,45)
B. Installations, machines et outillage			
	23		
C. Mobilier et matériel roulant			
	24		
D. Location-financement et droits similaires			
	25		
E. Autres immobilisations corporelles			
	26		
F. Immobilisations en cours et acomptes versés			
	27		
III. Immobilisations financières			
	28		
A. Entreprises liées			
1. Participations	280/1		
2. Créances	280		
	281		
B. Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation			
1. Participations	282/3		
2. Créances	282		
	283		
C. Autres immobilisations financières			
	284/8		
1. Actions et parts	284		
2. Créances et cautionnements en numéraire	285/8		
ACTIFS CIRCULANTS			
	29/58	368.530,58	301.107,87
IV. Créances à plus d'un an			
	29		
A. Créances commerciales			
	290		
B. Autres créances			
	291		
V. Stocks et commandes en cours d'exécution			
	3		
A. Stocks			
	30/36		
1. Approvisionnements	30/31		
2. En-cours de fabrication	32		
3. Produits finis	33		
4. Marchandises	34		
5. Immeubles destinés à la vente	35		
6. Acomptes versés	36		
B. Commandes en cours d'exécution			
	37		
VI. Créances à un an au plus			
	40/41	223.939,12	135.925,30
A. Créances commerciales			
400000 CLIENTS	40	221.489,76	129.867,37
407000 CREANCES DOUTEUSES	40	221.489,76	93.555,86
409000 REDUCTIONS DE VALEUR ACTEES	40		61.883,00
	40		(25.571,49)

S.A. COMPLEXE COMMERCIAL JACO
Analyse financière schéma complet

Dossier N°	CC
Page N°	2

Valeurs EUR

	Codes	**/2017A - 03/2018	**/2017 - 09/2017
B. Autres créances			
416600 Compte courant Jaco B	41	2.449,36	6.057,93
416610 Compte courant SA Jaco	41	2.449,36	2.449,36
416630 CCT JACO FILS	41		2.516,50
	41		1.092,07
VII. Placements de trésorerie			
A. Actions propres	50/53		
B. Autres placements	50		
	51/53		
VIII. Valeurs disponibles			
550000 FORTIS 001-6221043-24	54/58	47.609,38	42.903,18
	54/58	47.609,38	42.903,18
IX. Comptes de régularisation			
490000 CHARGES A REPORTER	490/1	96.982,08	122.279,39
491000 PRODUITS ACQUIS	490/1	9.630,23	34.927,54
	490/1	87.351,85	87.351,85
TOTAL DE L'ACTIF		8.676.427,21	8.879.166,65

Handwritten signatures and initials in blue ink.

S.A. COMPLEXE COMMERCIAL JACO
Analyse financière schéma complet

Dossier N°	CC
Page N°	3

Valeurs EUR

	Codes	**/2017A - 03/2018	**/2017 - 09/2017
CAPITAUX PROPRES			
I. Capital	10/15	487.274,08	330.916,25
A. Capital souscrit	10	62.500,00	62.500,00
100000 CAPITAL SOUSCRIT	100	62.500,00	62.500,00
	100	62.500,00	62.500,00
B. Capital non appelé	101		
II. Primes d'émission	11		
III. Plus-values de réévaluation	12		
IV. Réserves	13	6.250,00	6.250,00
A. Réserve légale	130	6.250,00	6.250,00
130000 RESERVE LEGALE	130	6.250,00	6.250,00
B. Réserves indisponibles	131		
1. Pour actions propres	1310		
2. Autres	1311		
C. Réserves immunisées	132		
D. Réserves disponibles	133		
V. Bénéfice (Perte) reporté(e)	14	418.524,08	262.166,25
140000 BENEFICE REPORTE	14	262.166,25	262.166,25
* 140000 Résultat de la période en cours	14	156.357,83	
VI. Subsidés en capital	15		
VII. Avance aux associés sur répartition de l'actif net	19		
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES			
VIII. A. Provisions pour risques et charges	160/5		
1. Pensions et obligations similaires	160		
2. Charges fiscales	161		
3. Grosses réparations et gros entretien	162		
4. Obligations environnementales	163		
5. Autres risques et charges	164/5		
B. Impôts différés	168		
DETTES			
IX. Dettes à plus d'un an	17/49	8.189.153,13	8.548.250,40
A. Dettes financières	17	6.941.717,02	7.340.393,45
1. Emprunts subordonnés	170/4	6.937.000,15	7.337.000,15
2. Emprunts obligataires non subordonnés	170		
3. Dettes de location-financement et assimilées	171		
4. Etablissements de crédit	172		
173140 STRAIGHT LOAN 1	173	6.937.000,15	7.337.000,15
173142 STRAIGHT LOAN 2	173		150.000,00
173143 STRAIGHT LOAN 3	173	750.000,00	1.000.000,00
173152 CREDIT BNP 300.000,00	173	6.000.000,00	6.000.000,00
173153 CREDIT 245-7881232-75	173	150.000,15	150.000,15
5. Autres emprunts	173	37.000,00	37.000,00
B. Dettes commerciales	174		
1. Fournisseurs	175		
2. Effets à payer	1750		
C. Acomptes reçus sur commandes	1751		
	176		

S.A. COMPLEXE COMMERCIAL JACO
Analyse financière schéma complet

Dossier N°	CC
Page N°	4

Valeurs EUR

	Codes	**/2017A - 03/2018	**/2017 - 09/2017
D. Autres dettes			
178000 CAUTIONNEMENTS RECUS EN NUMER.	178/9	4.716,87	3.393,30
	178/9	4.716,87	3.393,30
X. Dettes à un an au plus			
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42/48	1.044.506,19	1.207.856,95
423152 CREDIT BNP 300.000,00	42	31.714,26	63.428,52
423153 CREDIT 245-7881232-75 60.000 €	42	25.714,26	51.428,52
	42	6.000,00	12.000,00
B. Dettes financières	43		
1. Etablissements de crédit	430/8		
2. Autres emprunts	439		
C. Dettes commerciales	44	22.022,20	167.874,75
1. Fournisseurs	440/4	22.022,20	167.874,75
440000 Fournisseurs	440/4	17.647,20	167.874,75
444000 FACTURES A RECEVOIR	440/4	4.375,00	
2. Effets à payer	441		
D. Acomptes reçus sur commandes	46		
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	136.116,93	121.858,98
1. Impôts	450/3	132.616,93	115.192,33
451200 Dette fiscale estimée	450/3	119.995,83	105.807,24
451200 Compte courant admin. T.V.A. à payer	450/3	12.433,60	8.927,37
453000 Precompte professionnel	450/3	187,50	
453100 Precompte mobilier à payer	450/3		457,72
2. Rémunérations et charges sociales	454/9	3.500,00	6.666,65
455000 Rémunération administrateur	454/9	3.500,00	6.666,65
F. Autres dettes	47/48	854.652,80	854.694,70
480100 COMPTE COURANT WEB SCA	47/48	854.652,80	854.694,70
XI. Comptes de régularisation	492/3	202.929,92	
492000 Charges à imputer	492/3	89.851,85	
493000 Produits à reporter	492/3	113.078,07	
TOTAL DU PASSIF		8.676.427,21	8.879.166,65

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

S.A. COMPLEXE COMMERCIAL JACO
Analyse financière schéma complet

Dossier N°	CC
Page N°	5

Valeurs EUR

	Codes	**/2017A - 03/2018	**/2017 - 09/2017
I. Ventes et prestations			
A. Chiffre d'affaires	70/76A	794.003,19	1.045.564,09
704600 LOCATION JBC	70	785.605,71	894.515,77
704610 LOCATION ALDI	70	30.603,00	42.527,61
704620 LOCATION PREMAMAN	70	68.318,58	101.453,76
704630 LOCATION RUBICON	70	20.575,94	31.185,72
704640 INDEMNITES CHOMAGE CELLULES VIDES	70	12.276,95	17.865,49
704700 DROIT DE CONCESSION ST GEORGES	70	50.327,04	
704800 REFACT FRAIS COMPLEXE ST GEORGES	70	434.806,76	670.605,56
704810 LOCATION TOTEM	70	8.652,82	25.696,98
704820 REFACTURATION PR IMMO	70	5.013,02	5.180,65
705070 PROVISION EAU	70	124.496,58	
705075 PROVISION ELECTRICITE	70	3.351,48	
705090 CHARGES FIXES ENTRETIEN COMPLEXE	70	1.698,64	
	70	25.484,90	
B. Variation des en-cours de fabrication, des produits finis et des commandes en cours d'exécution	71		
C. Production immobilisée	72		
D. Autres produits d'exploitation	74		
743600 VENTE CERTIFICATS VERTS	74	8.397,48	149.342,07
746000 REMBOURSEMENT SINISTRES	74		455,00
746160 REFACT FRAIS ENGAGES	74	3.959,95	12.233,53
746161 REFACTURATION AMENAGEMENT CRECHE	74		7.989,90
746170 REFACTURATION PRECOMPTE IMMOBILIER	74		8.060,43
746300 INDEMNITES CHOMAGE CELLULE VIDE	74		87.051,85
746400 FRAIS REPERCUTES	74		33.551,36
749000 AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	74	2.648,09	
	74	1.789,44	
E. Produits d'exploitation non récurrents	76A		
764000 AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	76A		1.706,25
	76A		1.706,25
II. Coût des ventes et prestations			
A. Approvisionnements et marchandises	60/66A	493.890,72	758.145,69
1. Achats	60		
2. Variation des stocks (augmentation -, réduction +)	600/8		
609	609		
B. Services et biens divers	61		
611000 ENTR. REP. IMMEUBLES	61	105.854,15	236.075,83
611010 ENTR. REP. INSTAL.MACH.OUTILL.	61	27.133,41	17.625,50
611100 GROSSES REPARATIONS/ENTRETIENS	61		126,00
611200 SINISTRES	61	5.495,00	
611300 DEGATS DES EAUX	61	6.572,87	
612000 EAU	61		9.400,00
612020 ELECTRICITE	61	(9.278,77)	34.368,29
612030 CARBURANTS	61	3.766,90	8.692,64
612040 MAZOUT CHAUFFAGE	61		37,69
612060 DECORATION LOCAUX	61		1.365,00
612130 FRAIS POSTAUX	61		821,00
612300 IMPRIMES FOURNITURES BUREAU	61	665,68	171,55
612500 PHOTOS - PLANS - REPRODUCTIONS	61		34,63
613100 ASSURANCE INCENDIE	61	16,50	
613105 ASSURANCE MULTIRISQUES	61	6.034,60	9.076,36
613140 ASSURANCE R.C.	61	123,08	
613200 HONORAIRES ET COMMISSIONS AUX TIERS	61	154,31	229,43
613210 HONORAIRES AVOCATS	61		5.871,10
613211 HONORAIRES DIVERS	61	302,62	1.059,90
613212 PRESTATION DE SERVICE IMMOB HORION	61	269,20	46.109,08
	61		25.000,00

P. P. S.

Valeurs EUR

	Codes	**/2017A - 03/2018	**/2017 - 09/2017
613213 HONORAIRES COMMISSAIRE	61	12.953,40	
613214 HONORAIRES NOTAIRES	61		1.540,00
613215 HONORAIRES COMPTABLES	61	2.080,00	3.515,00
613216 SECRETARIAT SOCIAL	61		141,00
613219 PRESTATIONS DE SERVICES WEB	61	34.000,02	22.666,68
613221 COTISATIONS SOCIALES SOCIETE	61		868,00
613250 PUBLICATIONS LEGALES	61	70,20	620,16
613260 FRAIS REFACTURES	61		17.856,00
613270 FRAIS REPERCUTES	61	2.648,09	
614000 ANNONCES INSERIONS PUBLICITE	61	2.847,04	
614500 CADEAUX A LA CLIENTELE	61		757,55
614600 MISSIONS RECEPTIONS BELGIQUE	61		956,62
618000 REMUNERATION ADMINISTRATEUR	61	10.000,00	27.166,65
C. Rémunérations, charges sociales et pensions	62		
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles	630	270.162,15	409.146,52
630200 DOTATION AMORT.S/IMMOB.CORP.	630	270.162,15	409.146,52
E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances	631/4	(25.571,49)	25.571,49
634000 DOTAT. RED.VAL.S/CREANCES COM.	631/4	(25.571,49)	25.571,49
F. Provisions pour risques et charges (dotations +, utilisations et reprises -)	635/7		
G. Autres charges d'exploitation	640/8	143.445,91	87.351,85
640130 PRECOMPTE IMMOBILIER	640/8	130.376,12	87.351,85
642000 - VALUES S/REALIS.CREANCES COM	640/8	13.069,79	
H. Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	649		
I. Charges d'exploitation non récurrentes	66A		
III. Bénéfice (Perte) d'exploitation	9901	300.112,47	287.418,40
IV. Produits financiers	75/76B	688,39	1.746,00
A. Produits financiers récurrents	75	688,39	1.746,00
1. Produits des immobilisations financières	750		
2. Produits des actifs circulants	751	627,90	
751000 INTERETS RETARD CLIENTS	751	627,90	
3. Autres produits financiers	752/9	60,49	1.746,00
754100 DIFFERENCES DE PAIEMENTS	752/9	0,60	1.746,00
757000 ESCOMPTES OBTENUS	752/9	59,89	
B. Produits financiers non récurrents	76B		
V. Charges financières	65/66B	65.320,51	177.276,77
A. Charges financières récurrentes	65	65.320,51	177.276,77
1. Charges des dettes	650	65.310,39	177.276,75
650000 Intérêts, commissions et frais / dettes	650	0,60	2,20
650015 INTERETS STRAIGHT LOAN	650	54.368,12	150.698,91
650030 INTERETS BANCAIRES	650		401,46
650050 FRAIS DE BANQUE	650	253,00	1.279,93
650152 INTERETS CREDIT BNP 300.000,00	650	1.813,28	3.204,52
650153 INT SUR CREDIT 245-7881232-75 60.000 €	650	233,91	415,60
650481 INTERETS SUR COMPTES COURANTS CREDITEURS	650		15.385,08
650482 INTERETS SUR CCT WEB	650	8.641,48	5.792,65
650600 INTERETS RETARD COMMERCIAUX	650		30,00
650610 INTERETS RETARD TVA	650		66,00
2. Réductions de valeur sur actifs circulants autres que ceux visés sub. II.E. (dotations +,	651		

Valeurs EUR

	Codes	**/2017A - 03/2018	**/2017 - 09/2017
3. Autres charges financières			
654100 DIFFERENCE DE PAIEMENTS	652/9	10,12	0,02
	652/9	10,12	0,02
B. Charges financières non récurrentes	66B		
VI. Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	9903	235.480,35	111.887,63
VII. Prélèvements sur les impôts différés	780		
VIII. Transfert aux impôts différés	680		
IX. Impôts sur le résultat	67/77	79.122,52	38.627,38
A. Impôts			
670200 CHARGES FISCALES ESTIMEES	670/3	81.840,67	38.627,38
	670/3	81.840,67	38.627,38
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	77	2.718,15	
771100 REGULARISATION IMPOTS ESTIMES	77	2.718,15	
X. Bénéfice (Perte) de l'exercice	9904	156.357,83	73.260,25
XI. Prélèvements sur les réserves immunisées	789		
XII. Transfert aux réserves immunisées	689		
XIII. Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	9905	156.357,83	73.260,25

Valeurs EUR

	Codes	**/2017A - 03/2018	**/2017 - 09/2017
A. Bénéfice (Perte) à affecter			
1. Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	9906	418.524,08	262.166,25
2. Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(9905)	156.357,83	73.260,25
790000 BENEFICE REPORTE EXERC.PREC.	14P	262.166,25	188.906,00
	14P		188.906,00
B. Prélèvements sur les capitaux propres			
1. sur le capital et les primes d'émission	791/2		
2. sur les réserves	791		
	792		
C. Affectations aux capitaux propres			
1. au capital et aux primes d'émission	691/2		
2. à la réserve légale	691		
3. aux autres réserves	6920		
	6921		
D. Bénéfice (Perte) à reporter			
693000 BENEFICE A REPORTER	(14)	418.524,08	262.166,25
	(14)		262.166,25
E. Intervention d'associés dans la perte			
	794		
F. Bénéfice à distribuer			
1. Rémunération du capital	694/7		
2. Administrateurs ou gérants	694		
3. Employés	695		
4. Autres allocataires	696		
	697		
HORS BILAN			