

Note annexée à la convocation à l'Assemblée générale du 19 décembre 2019

Point 1 Affiliations/Administrateurs

En sa séance du 24 septembre 2019, le Conseil d'administration a approuvé, à l'unanimité, l'affiliation en Secteur 1, du CPAS de Mons et du CPAS de Molenbeek-Saint-Jean.

En sa séance du 5 novembre 2019, le Conseil d'administration a approuvé, à l'unanimité, l'affiliation en Secteur 1, de la SCRL Association Intercommunale Générations Thiérache.

Ce point est donné pour information et ne nécessite pas de délibération, le Conseil d'Administration étant compétent en vertu de l'article 4 des statuts d'IGRETEC.

Point 2 Dernière évaluation du Plan stratégique 2017-2019 et Plan stratégique 2020-2022

Conformément à l'article L1523-13 §4 du CDLD, le Conseil d'administration doit soumettre à l'Assemblée générale du second semestre, la dernière évaluation annuelle du Plan stratégique 2017-2019 et le Plan stratégique 2020-2022.

Le projet est joint à la présente note.

Proposition de décision :

Il est proposé au Conseil Communal/Provincial, Conseil de l'Aide Sociale, Conseil de Police, Conseil d'administration d'approuver la dernière évaluation annuelle du Plan stratégique 2017-2019 et le Plan stratégique 2020-2022.

Point 3 SODEVIMMO : augmentation de capital.

Pour rappel, le 18 décembre 2018, le Conseil d'administration d'IGRETEC avait donné mandat au Directeur Général pour modéliser la participation d'IGRETEC à un holding immobilier nécessaire à la constitution de l'ITECH 6 par apport d'immeubles. Les bâtiments ITECH 1 et ITECH 2 devaient être étudiés en priorité.

Suite à cette décision, l'évaluation de ces deux bâtiments avait été réalisée sur base d'un modèle « Discounted Cash Flow » (actualisation des Free Cash Flow futurs) avec une date de valorisation au 31 décembre 2018.

Dès lors, sur base de cette valorisation, qui devait faire l'objet d'une validation par le Réviseur d'entreprises dans son rapport, l'apport d'IGRETEC au holding immobilier avait été évalué à 12,15 M €.

Afin de tenir compte des délais et des besoins urgents d'espace à dédier aux entreprises biotech, le Conseil d'administration a proposé à l'Assemblée générale des associés de créer la société anonyme SODEVIMMO avec, pour actionnaire unique, IGRETEC et ce, conformément à l'article 1512-5 du CDLD qui dispose que



«lorsque la prise de participation dans une société est au moins équivalente à un dixième du capital de celle-ci ou équivalente à au moins un cinquième des fonds propres de l'intercommunale, la prise de participation est décidée par l'assemblée générale, à la majorité simple des voix présentes, en ce compris la majorité simple des voix exprimées par les délégués des associés communaux. »

Il a été proposé que :

- Le capital de SODEVIMMO soit constitué d'un apport en nature, des bâtiments I-TECH 1 et I-TECH 2.
- SODEVIMMO puisse être créée sous la forme d'un fonds d'investissement spécialisé immobilier (FIIS) si les conditions d'agrément sont confirmées. Les fonds d'investissement immobiliers spécialisés (en abrégé, « FIIS ») sont des organismes de placement collectif alternatifs à nombre fixe de parts institutionnels, visés à l'article 286, § 1 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires. Les FIIS sont des sociétés d'investissement à capital fixe (SICAF) institutionnelles qui investissent exclusivement dans des biens immobiliers (tels définis à l'article 2, 4° de l'arrêté royal du 9 novembre 2016). L'accès à l'investissement dans un FIIS est limité aux seuls investisseurs éligibles que sont les investisseurs institutionnels ou professionnels. Avant de commencer ses activités, chaque FIIS doit s'inscrire sur une liste tenue par le SPF Finances. L'inscription sur la liste tenue par le SPF Finances s'accompagne d'un régime fiscal dérogatoire (en ce qui concerne la base d'imposition et le précompte mobilier).

La société, après apport des bâtiments, disposerait d'un capital de 12.150.000 € représenté par 12.150 actions, d'une valeur nominale de 1.000 €, attribuées à IGRETEC en rémunération de l'apport des bâtiments ITECH 1 et ITECH 2. IGRETEC détiendra donc 100 % du capital de la société SODEVIMMO.

En sa séance du 26 juin 2019, l'Assemblée générale d'IGRETEC a décidé :

- d'approuver la constitution de la Société anonyme SODEVIMMO au capital de 12.150.000 € constitué par l'apport en nature d'IGRETEC des bâtiments I-TECH 1 et I-TECH 2.
- de charger le Directeur Général d'étudier l'opportunité d'inscrire SODEVIMMO en tant que FIIS et d'introduire le dossier auprès du SPF Finances.
- de charger le Directeur Général de poursuivre les négociations dans le but de trouver un ou plusieurs partenaires pouvant venir appuyer la société SODEVIMMO.

La SA SODEVIMMO a été créée le 12 juillet 2019 avec un capital social de 61.500 euros détenu à 100% par IGRETEC.

Les administrateurs de la société sont :

- Renaud MOENS ;
- Nathalie CZERNIATYNSKY ;
- Brigitte GOSSIAUX.

Le mandat donné au Directeur Général était d'introduire la demande d'agrégation de la SODEVIMMO en tant que FIIS (fonds d'investissement immobilier spécialisé). L'agrément a été obtenu le 6 septembre 2019.

La constitution en FIIS impliquait l'intervention obligatoire d'un expert immobilier agréé pour estimer la « fair value » (concept utilisé dans la comptabilité de la FIIS en IFRS) des I-TECH 1 et 2.

Pour rappel, une première estimation des bâtiments réalisée sur base de la méthode des « flux de trésorerie actualisés » était de 12,150 M € pour l'ITECH 1 et l'ITECH 2.



L'expert immobilier mandaté dans le cadre de la FIIS à quant à lui évalué l'apport à 12,160 M € sur base de la valeur de marché obtenue via la méthode de capitalisation des loyers.

Une fois cette valorisation confirmée dans son rapport par le réviseur désigné pour cette opération (Callens, Pirenne, Theunissen & C°), cet apport sera effectué chez le Notaire Matagne le 20 décembre prochain (au lendemain de l'Assemblée générale d'IGRETEC) pour porter le capital de la SODEVIMMO à 12.221.500 euros.

Conformément à la décision du Conseil d'administration du 14 mai 2019, les premiers contacts ont été pris par le Directeur Général afin de trouver un partenaire sous la condition qu'IGRETEC reste majoritaire dans la SODEVIMMO.

Dans ce cadre, des discussions ont eu lieu avec la SRIW pour que cette dernière participe à l'augmentation de capital prévue le 20 décembre 2019, via sa filiale la SOFIPOLE, pour un montant de 5 millions d'euros. Le capital de la SODEVIMMO sera, dès lors, porté à 17.221.500 euros.

Suite à cette opération, la répartition du capital de la SODEVIMMO serait la suivante:

- IGRETEC = 71%
- SOFIPOLE = 29%

Proposition de décision :

Il est proposé au Conseil Communal/Provincial, Conseil de l'Aide Sociale, Conseil de Police, Conseil d'administration d'approuver l'augmentation de capital de la SODEVIMMO par apport en nature de l'I-TECH-1 et I-TECH 2, valorisés par l'expert immobilier à hauteur de 12.160.000€

