



Warehouses Estates Belgium sca

"We are building opportunities"

RAPPORT SPECIAL DU GERANT ETABLI CONFORMEMENT A L'ARTICLE 604 DU CODE DES SOCIETES

RENOUVELLEMENT DU CAPITAL AUTORISE

Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

Conformément aux dispositions de l'article 604, § 2, 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 relatif à la proposition de renouveler le capital autorisé. Ce rapport décrit les circonstances spécifiques dans lesquelles le capital autorisé peut être utilisé et les objectifs qui, ce faisant, peuvent être poursuivis.

L'assemblée générale extraordinaire du 13 janvier 2015 a autorisé le gérant de la Société à augmenter le capital social aux dates, conditions et modalités qu'il fixera, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum égal au capital social de la Société, à savoir 10.000.000 €. Cette autorisation a été accordée pour une durée de cinq (5) ans à dater de la publication du procès-verbal de ladite assemblée et expirera le 6 février 2020.

2. Proposition d'accorder au gérant (1) une nouvelle autorisation de procéder à une augmentation de capital social dans le cadre de l'article 603 du Code des sociétés pour une nouvelle période de cinq ans à concurrence d'un montant maximum égal au capital social actuel et (ii) une nouvelle autorisation de procéder à des augmentations de capital dans le cadre de l'article 607 du Code des sociétés pour une nouvelle période de trois ans

En vue de la prochaine assemblée générale extraordinaire qui se tiendra le 5 septembre 2018¹, le gérant propose aux actionnaires de la Société de renouveler, pour une nouvelle période de cinq (5) ans à compter de la publication du procès-verbal de ladite assemblée générale extraordinaire, l'autorisation accordée au gérant d'augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social de la Société à concurrence d'un montant maximum égal au capital social actuel de la Société, qui s'élève à 10.000.000 €.

Enfin, le gérant sollicite également le renouvellement du recours au capital autorisé en cas d'offre publique d'acquisition.

¹ Etant entendu que si le quorum de présence requis pour pouvoir valablement délibérer sur les points à l'ordre du jour de cette première assemblée générale extraordinaire n'est pas atteint, une seconde assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société sera convoquée le 25 septembre 2018 avec le même ordre du jour. Cette seconde assemblée générale extraordinaire pourra valablement délibérer quel que soit le nombre d'actions présentes ou représentées. En pareil cas, toute référence au 5 septembre 2018 dans le présent rapport devra s'entendre comme une référence au 25 septembre 2018.



Le gérant propose donc aux actionnaires de la Société de voter en faveur des propositions suivantes :

- supprimer purement et simplement l'autorisation conférée au gérant par l'assemblée générale extraordinaire du 13 janvier 2015, suivant procès-verbal publié aux Annexes du Moniteur belge du 6 février 2015, sous le numéro 15020415, sous la condition suspensive de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la nouvelle autorisation à conférer par l'assemblée générale extraordinaire du 5 septembre 2018 au gérant de procéder à augmentation de capital dans le cadre de l'article 603 du Code des sociétés. Cette proposition implique l'annulation du solde inutilisé du capital autorisé existant à la date de publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire, sous la même condition suspensive ;
- accorder au gérant une nouvelle autorisation d'augmenter le capital social en application des articles 603 et suivants du Code des sociétés, en une ou plusieurs fois, suivant les termes et modalités ci-dessous, à concurrence d'un montant maximum égal au capital social actuel de la Société, à savoir 10.000.000 €, cette résolution devant prendre effet à la date de publication du procès-verbal constatant son adoption et valoir pour une durée de cinq (5) ans ; et par conséquent,
- de remplacer l'alinéa 3 de l'article 9.1 des statuts par le texte suivant :
« Cette autorisation est conférée pour une période de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du 5 septembre 2018 ».
- accorder, conformément à l'article 607, al. 2 du Code des sociétés, pour une période de trois (3) ans à compter de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 5 septembre 2018, au gérant une nouvelle autorisation, de procéder, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la Société, à des augmentations de capital dans les conditions prévues par les dispositions légales en vigueur ; et par conséquent,
- remplacer l'avant dernier alinéa de l'article 9.1 des statuts par le texte suivant :
« Le gérant est expressément habilité à procéder, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la Société, à des augmentations de capital aux conditions précitées. Cette autorisation est conférée pour une période de trois (3) ans à dater de la décision de l'assemblée générale du 5 septembre 2018. ».

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

3. Manières dont le capital autorisé peut être utilisé

Le gérant sollicite la prolongation de la possibilité de pouvoir augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de 10.000.000 € et ce pendant une nouvelle période de cinq (5) années à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire.

Le gérant sollicite l'autorisation d'émettre, dans les mêmes conditions, des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Les augmentations de capital décidées en vertu de ces autorisations peuvent se réaliser par apport en numéraire, par apport en nature dans les limites légales, par incorporation de réserves disponibles ou indisponibles, ou de primes d'émission, dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés, et la réglementation relative aux sociétés immobilières réglementées et les statuts de la Société. Elles peuvent donner lieu à l'émission d'actions avec droit de vote. Elles peuvent également se faire par la conversion d'obligations convertibles ou l'exercice de droits de souscription - attachés ou non à un autre titre - pouvant donner lieu à la création d'actions avec droit de vote.



Lorsqu'il fait usage de l'autorisation d'augmenter le capital, le gérant sollicite la faculté de substituer, et d'être compétent pour adapter les statuts à l'effet de modifier le montant du capital social et, en cas d'émission de titres nouveaux, le nombre d'actions, pour compléter l'historique du capital. Par une disposition transitoire, il indiquera dans quelle mesure il a fait usage de son pouvoir d'augmenter le capital.

Lorsqu'une augmentation de capital par souscription en numéraire comporte une prime d'émission – prime dont le gérant a pouvoir de fixer le montant – le montant de celle-ci, après imputation éventuelle des frais, doit obligatoirement être porté à un compte indisponible qui constituera, à l'égal du capital, la garantie des tiers et ne pourra, sous réserve de son incorporation au capital par décision du gérant, être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour la réduction du capital.

4. Objectifs pour lesquels le capital autorisé peut être utilisé

Les perspectives économiques nous amènent à être particulièrement prudents et à conserver à la fois une large autonomie financière et une grande indépendance vis-à-vis des institutions financières et des frais inhérents à celles-ci. Par ailleurs, le gérant souhaite conserver le pouvoir d'augmenter le capital à tout moment au vu d'opportunités occasionnelles qui pourraient survenir sans devoir recourir à des moyens financiers extérieurs, voire, le cas échéant réduire l'endettement bancaire par un apport en numéraire.

La technique du capital autorisé offre au gérant une flexibilité et une célérité, qui pourra être utile ou opportune dans le cadre essentiellement, du financement d'acquisitions. La procédure relativement complexe, coûteuse et longue, pour une société cotée de convoquer une nouvelle assemblée générale extraordinaire qui déciderait d'une augmentation du capital pourrait dans certaines circonstances être inconciliable avec certaines fluctuations des marchés financiers ou avec les évolutions auxquelles la Société peut faire face. L'impossibilité de convoquer dans de telles circonstances une nouvelle assemblée générale extraordinaire à temps peut être préjudiciable à la Société.

Cette motivation est identique à celle exposée dans les précédents rapports établis par la Société sur la base de l'article 604 du Code des sociétés. Il s'agit donc essentiellement de profiter de la tenue d'une assemblée générale extraordinaire afin d'adapter les statuts de la Société à la récente modification de 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 pour renouveler l'autorisation accordée au gérant de recourir au capital autorisé.

En outre et conformément à l'article 607, alinéa 1^{er}, du Code des sociétés, le gérant ne peut plus limiter ou supprimer le droit de souscription préférentielle, dès la réception par la société de la communication faite par la FSMA selon laquelle elle a été saisie d'un avis d'offre publique d'acquisition la visant et ce jusqu'à la clôture de l'offre.

Conformément à l'article 607, alinéa 2, du Code des sociétés, l'interdiction précitée ne vaut pas pour les augmentations de capital pour lesquelles le gérant a été expressément et préalablement habilité par une assemblée générale, statuant comme en matière de modification des statuts.

Le gérant considère que ce renouvellement pour une période de trois (3) ans est opportun. En effet, augmenter le capital en cas de survenance d'une offre publique d'acquisition constitue, si les circonstances le justifient, un moyen légitime de préserver les intérêts de la Société et ceux de ses actionnaires. C'est dans cette optique que le gérant utilisera, le cas échéant, cette autorisation, après avoir apprécié les circonstances qui prévaudront à ce moment.

S'il est amené à faire usage de cette autorisation, le gérant respectera en outre les conditions prescrites par l'article 607, alinéa 2, du Code des sociétés, à savoir que :

- les actions créées en vertu de l'augmentation de capital seront intégralement libérées dès leur émission ;



- le prix d'émission des actions créées ne sera pas inférieur au prix de l'offre publique d'acquisition ;
- le nombre d'actions créées ne dépassera pas un dixième des actions représentatives du capital émises avant l'augmentation de capital.

C'est pour ce motif que le gérant demande à l'assemblée générale extraordinaire qui se tiendra le 5 septembre 2018 l'autorisation de réserver au gérant le droit, tel que demandé dans le présent rapport, de pouvoir réaliser des augmentations de capital dans la limite du capital autorisé.

Fait à Gosselies, le 13 juin 2018

Pour le gérant,

Mme Valérie WAGNER
Administrateur exécutif
Présidente du C.A.

M. Jacques PETERS
Administrateur indépendant

M. Jean-Jacques CLOQUET
Administrateur indépendant

M. Claude DESSEILLE
Administrateur exécutif
CEO

M. Daniel WEEKERS
Administrateur indépendant
Vice-président du C.A.

M. Laurent WAGNER
Administrateur exécutif
CEO

Mme Caroline WAGNER
Administrateur exécutif
CAO