



**WAREHOUSES ESTATES BELGIUM**  
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE PUBLIQUE DE DROIT BELGE  
SOUS FORME DE SOCIÉTÉ EN COMMANDITE PAR ACTIONS

AVENUE JEAN MERMOZ 29  
6041 CHARLEROI  
N° D'ENTREPRISE/TVA BE : 0426.715.074 (RPM HAINAUT, DIVISION CHARLEROI)

(LA SOCIÉTÉ)

**RAPPORT CIRCONSTANCIÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE W.E.B. PROPERTY SERVICES SA, GÉRANT UNIQUE DE LA SOCIÉTÉ, ÉTABLI CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 7:154 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS**

**MODIFICATION DE L'OBJET**

Chers actionnaires,

Le présent rapport circonstancié relatif à la proposition de modification de l'objet de la Société est établi conformément à l'article 7:154 du Code des sociétés et des associations (le CSA), applicable à la Société en vertu de l'article 41, § 1<sup>er</sup>, premier tiret de la loi du 23 mars 2019 introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses.

Lorsqu'une assemblée générale est convoquée en vue de modifier l'objet ou les buts d'une société, son organe d'administration doit justifier sa proposition dans un rapport circonstancié annoncé dans l'ordre du jour.

L'assemblée générale de la Société aura à se prononcer sur la modification proposée de l'objet de la Société lors d'une assemblée générale extraordinaire qui se tiendra le ou aux alentours du 10 septembre 2021.

**1. MODIFICATION DE L'OBJET**

**1.1. TEXTE ACTUEL DE L'ARTICLE 3 DES STATUTS**

L'article 3 des statuts de la Société est actuellement rédigé 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 3.1, (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.*

*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).*



3/6

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. »

## 1.2. MODIFICATION ENVISAGÉE

Le conseil d'administration du gérant unique propose de remplacer le texte de l'article 3.1, b des statuts de la Société par le texte suivant (les passages modifiés sont soulignés) :

« 3.1. La Société a pour objet exclusif de :

...

(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 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 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 4, 7° de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public 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 d'actions dans le capital de sociétés dont l'activité 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 3.1., (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.»

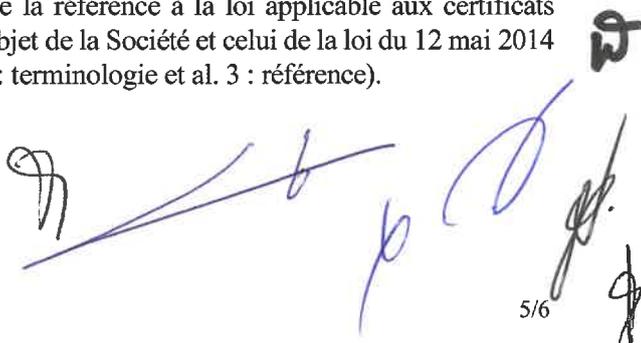
## 2. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DE L'OBJET

Le CSA supprime à terme (31 décembre 2023) la forme de la société en commandite par actions. La Société doit par conséquent se transformer en une autre forme de société, à défaut de quoi elle sera de plein droit transformée.

Afin de mettre les statuts de la Société en conformité avec le CSA et de transformer la Société en société anonyme à administrateur unique, une assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société a été convoquée le ou aux alentours du 10 septembre 2021

Le conseil d'administration du gérant unique souhaite profiter de la tenue de cette assemblée pour également soumettre à l'approbation de l'assemblée générale de la Société 3 modifications mineures de l'objet de la Société.

Les modifications proposées visent exclusivement à mettre le texte de l'objet à jour compte tenu de l'évolution de la législation (al. 2, vii : remplacement de la référence à la loi applicable aux certificats immobiliers) et à assurer la cohérence entre le texte de l'objet de la Société et celui de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (al. 2, ix : terminologie et al. 3 : référence).



5/6

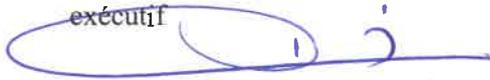
Le conseil d'administration du gérant unique estime par conséquent que l'adoption des modifications proposées est dans l'intérêt des actionnaires et de la Société et propose aux actionnaires de voter en faveur de ces modifications.

\*\*\*

Fait à Gosselies , le 22 juin 2021,

Signatures :

\_\_\_\_\_  
Claude Desseille  
Président et administrateur non  
exécutif



\_\_\_\_\_  
Caroline Wagner  
CAO et administrateur exécutif

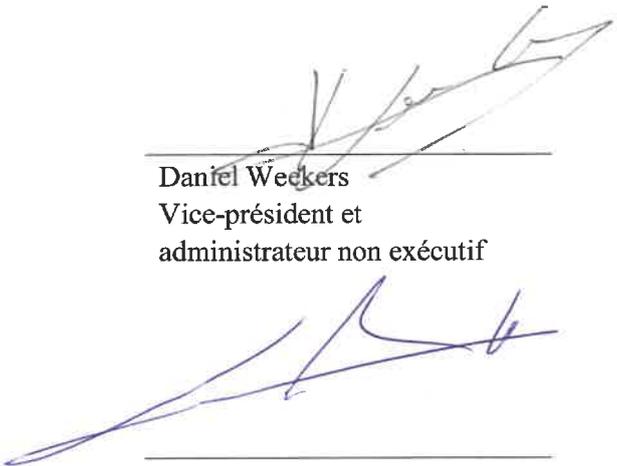


\_\_\_\_\_  
Robert Laurent Wagner  
CEO et administrateur exécutif

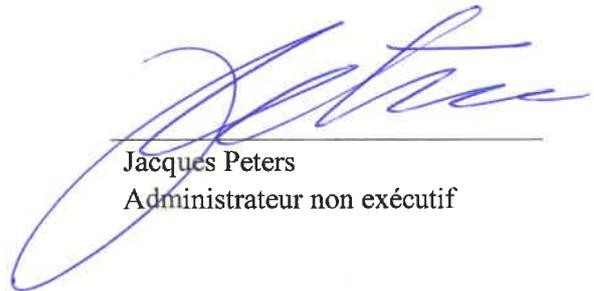


\_\_\_\_\_  
Valérie Wagner  
Administrateur exécutif

\_\_\_\_\_  
Daniel Weckers  
Vice-président et  
administrateur non exécutif



\_\_\_\_\_  
Jacques Peters  
Administrateur non exécutif



\_\_\_\_\_  
Jean-Jacques Cloquet  
Administrateur non exécutif