



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 SPÉCIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE W.E.B. PROPERTY SERVICES
SA, GÉRANT UNIQUE DE LA SOCIÉTÉ,
ÉTABLI CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 7:199 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES
ASSOCIATIONS**

RENOUVELLEMENT DU CAPITAL AUTORISÉ

Chers actionnaires,

1. INTRODUCTION

Le présent rapport spécial relatif à la proposition de renouveler le capital autorisé est établi conformément à l'article 7:199, alinéa 2 du Code des sociétés et des associations (le CSA), applicable à la Société en vertu de l'article 41, § 1er, premier tiret de la loi du 23 mars 2019 introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses.

Le présent rapport décrit les circonstances spécifiques dans lesquelles le capital autorisé peut être utilisé et les objectifs poursuivis.

L'assemblée générale extraordinaire du 5 septembre 2018 a autorisé le gérant unique de la Société à augmenter le capital de la Société, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de 10.000.000 EUR. Cette autorisation a été accordée pour une durée de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de cette assemblée générale et expirera par conséquent le 27 septembre 2023.

Par ailleurs, l'assemblée générale extraordinaire du 5 septembre 2018 a également autorisé le gérant unique de la Société à augmenter le capital de la Société en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la Société. Cette autorisation a été accordée pour une durée de trois (3) ans à dater de la décision de cette assemblée générale et expirera par conséquent le 5 septembre 2021.

L'assemblée générale de la Société aura à se prononcer sur le renouvellement de ces autorisations lors d'une assemblée générale extraordinaire qui se tiendra le ou aux alentours du 10 septembre 2021.

2. PROPOSITION DE RENOUVELER (I) L'AUTORISATION GÉNÉRALE ACCORDÉE AU GÉRANT D'AUGMENTER LE CAPITAL DANS LE CADRE DE L'ARTICLE 7:198 DU CSA ET (II) L'AUTORISATION SPÉCIALE ACCORDÉE AU GÉRANT D'AUGMENTER LE CAPITAL DANS LE CADRE DE L'ARTICLE 7:202 DU CSA

Le conseil d'administration du gérant unique propose aux actionnaires de renouveler, pour une durée de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire qui se tiendra le 10 septembre 2021, l'autorisation accordée au gérant unique de la Société d'augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital de la Société à concurrence d'un montant maximum de 10.000.000 EUR.

Le conseil d'administration du gérant unique propose par ailleurs aux actionnaires de renouveler, pour une période de trois (3) ans à dater de la décision de l'assemblée générale du 10 septembre 2021, l'autorisation spéciale de procéder à des augmentations de capital après réception de la communication faite par la FSMA selon laquelle elle a été saisie d'un avis d'offre publique d'acquisition la visant et jusqu'à la clôture de l'offre.

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

Le conseil d'administration du gérant unique sollicite le droit de supprimer ou limiter le droit de préférence des actionnaires, le cas échéant en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées autres que les membres du personnel, à condition qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres, dans la mesure où la réglementation SIR l'exige.

Les augmentations de capital décidées dans le cadre du capital autorisé peuvent se réaliser par apport en numéraire, par apport en nature, par incorporation de réserves ou de primes d'émission, dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés et des associations, la réglementation SIR et les statuts. Ces augmentations de capital 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'une augmentation de capital par souscription en numéraire comporte une prime d'émission, le montant de celle-ci doit être porté et maintenu à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan. Le gérant unique a le pouvoir de fixer le montant de la prime d'émission.

Les circonstances spécifiques dans lesquelles le capital autorisé pourra être utilisé et les objectifs poursuivis sont explicités ci-dessous.

3. CIRCONSTANCES SPÉCIFIQUES DANS LESQUELLES LE CAPITAL AUTORISÉ PEUT ÊTRE UTILISÉ ET OBJECTIFS POURSUIVIS

Le gérant unique de la Société pourra recourir au capital autorisé chaque fois qu'il estimera qu'il n'est pas opportun de convoquer une assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société afin de statuer sur une augmentation du capital de la Société, que ce soit en raison des délais et formalités à respecter et/ou des coûts afférents à la convocation d'une telle réunion.

Le renouvellement de cette autorisation permettra au gérant unique de la Société de fonctionner avec un maximum de souplesse en vue de la réalisation des objectifs suivants :

- Profiter rapidement de toute opportunité qui se présenterait sur le marché ;
- Financer d'éventuelles acquisitions d'actifs immobiliers (le cas échéant, par apports en nature) ;
- Financer d'éventuelles acquisitions de sociétés (le cas échéant, par apports de titres) ;
- Financer la croissance de la Société ;
- Renforcer des fonds propres de la Société (le cas échéant, pour éviter qu'un ensemble immobilier représente une fraction trop importante de l'actif net) ;
- Préserver les intérêts de la Société et de ses actionnaires, notamment en cas de mouvements anormaux ou hostiles sur les titres de la Société.

En outre, le renouvellement de l'autorisation de procéder à des augmentations de capital après réception 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 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 unique de la Société 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 unique de la Société respectera en outre les conditions prescrites par l'article 7:202, alinéa 2, du CSA, à savoir que :

- les actions émises lors de ladite augmentation du capital seront intégralement libérées dès leur émission ;
- le prix d'émission de ces actions ne sera pas inférieur au prix de l'offre ; et
- le nombre d'actions émises lors de ladite augmentation du capital n'excèdera pas 10% des titres représentatifs du capital émis avant l'augmentation de capital.

Les circonstances et les objectifs décrits ci-dessus doivent être interprétés de la manière la plus large possible.

4. PROPOSITIONS DE VOTE

Le conseil d'administration du gérant unique propose aux actionnaires de voter en faveur des propositions suivantes :

- (a) supprimer purement et simplement l'autorisation conférée au gérant unique par l'assemblée générale extraordinaire du 5 septembre 2018, suivant procès-verbal publié aux Annexes du Moniteur belge du 27 septembre 2018, sous le numéro 18143623, sous la condition suspensive de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la nouvelle autorisation à accorder par l'assemblée générale extraordinaire du 10 septembre 2021 au gérant unique d'augmenter le capital de la Société dans le cadre de l'article 7:198 du CSA. 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 ;
- (b) accorder au gérant unique une nouvelle autorisation d'augmenter le capital en application des articles 7:198 et suivants du CSA, en une ou plusieurs fois, suivant les termes et modalités ci-dessous, à concurrence d'un montant maximum de 10.000.000 EUR, cette résolution devant prendre effet à la date de publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal constatant son adoption et valoir pour une durée de cinq (5) ans ;
- (c) supprimer purement et simplement l'autorisation conférée au gérant unique par l'assemblée générale extraordinaire du 5 septembre 2018, suivant procès-verbal publié aux Annexes du Moniteur belge du 27 septembre 2018, sous le numéro 18143623, sous la condition suspensive de la nouvelle autorisation à accorder par l'assemblée générale extraordinaire du 10 septembre 2021 au gérant unique dans le cadre de l'article 7:202 du CSA, d'augmenter le capital de la Société en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la Société. Cette

proposition implique l'annulation du solde inutilisé du capital autorisé existant à la date de l'assemblée générale extraordinaire, sous la même condition suspensive.

(d) accorder, au gérant unique une nouvelle autorisation, de procéder à des augmentations de capital conformément à l'article 7:202 du CSA, après réception de la communication faite par la FSMA selon laquelle elle a été saisie d'un avis d'offre publique d'acquisition la visant et jusqu'à la clôture de l'offre suivant les termes et modalités ci-dessous. Cette résolution devant prendre effet à la date de son adoption et valoir pour une durée de trois (3) ans ; et par conséquent,

(e) remplacer l'article 7 (« Capital autorisé ») des statuts par le texte suivant :

« 7.1. L'administrateur unique est autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de dix millions d'euros (10.000.000,00 €), hors primes d'émission, aux dates, conditions et modalités à fixer par lui, conformément aux dispositions légales applicables. Le droit de préférence peut être limité ou supprimé, le cas échéant en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées autres que les membres du personnel, conformément à l'article 9 des statuts.

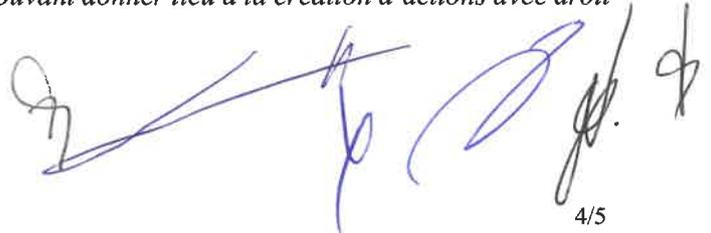
Dans les mêmes conditions, l'administrateur unique est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

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 10 septembre 2021.

L'administrateur unique est expressément habilité à procéder à des augmentations de capital en limitant ou en supprimant le droit de préférence des actionnaires après réception de la communication faite par la FSMA selon laquelle elle a été saisie d'un avis d'offre publique d'acquisition la visant et jusqu'à la clôture de l'offre, pour autant que: 1) les actions émises lors de ladite augmentation du capital soient complètement libérées dès leur émission; 2) le prix d'émission de ces actions ne soit pas inférieur au prix de l'offre; et 3) le nombre d'actions, émises lors de ladite augmentation du capital, n'excède pas 10% des titres. Cette autorisation est conférée pour une période de trois (3) ans à dater de la décision de l'assemblée générale du 10 septembre 2021. Les augmentations de capital réalisées par l'administrateur unique en vertu de la susdite habilitation s'imputeront sur le capital restant utilisable au sens du présent article.

Ces autorisations peuvent être renouvelées conformément aux prescriptions légales en la matière.

7.2. Les augmentations de capital décidées en vertu de ces autorisations peuvent se réaliser par apport en numéraire, par apport en nature, par incorporation de réserves ou de primes d'émission, dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés et des associations, la réglementation SIR et les présents statuts. 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.



7.3. Lorsqu'il fait usage de l'autorisation d'augmenter le capital, l'administrateur unique, est compétent pour adapter les statuts à l'effet de modifier le montant du capital et, en cas d'émission de titres nouveaux, le nombre d'actions, pour compléter l'historique du capital ainsi que, par une disposition transitoire, indiquer dans quelle mesure il a fait usage de son pouvoir d'augmenter le capital.

7.4. Lorsqu'une augmentation de capital par souscription en numéraire comporte une prime d'émission – prime dont l'administrateur unique a pouvoir de fixer le montant –, le montant de celle-ci est porté et maintenu à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan. »

Fait à Gosselies, le 22 juin 2021,

Signatures :

Claude Desseille
Président et administrateur non exécutif



Robert Laurent Wagner
CEO et administrateur exécutif



Caroline Wagner
CAO et administrateur exécutif



Valérie Wagner
Administrateur exécutif



Daniel Weekers
Vice-président et administrateur non exécutif



Jacques Peters
Administrateur non exécutif



Jean-Jacques Cloquet
Administrateur non exécutif

