



WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SA

RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LA MODIFICATION PROJETEE DE L'OBJET SOCIAL DE WEB SA (la « Société ») ETABLI CONFORMEMENT A L'ARTICLE 559 DU CODE DES SOCIETES

Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

Le présent rapport est établi en application de l'article 559 du Code des sociétés, dans le cadre de la proposition de modification de l'objet social de la Société parallèlement au changement de statut envisagé par la société en commandite par actions Warehouses Estates Belgium (ci-après, la « **WEB SCA** »), dont la Société est le gérant statutaire, pour adopter le statut de société immobilière réglementée (« **SIR** ») tel que mis en place par la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (ci-après, la « **Loi SIR** »).

Aux termes de l'article 559 du Code des sociétés, lorsqu'une assemblée générale est convoquée avec à l'ordre du jour une proposition de modification de l'objet social, le conseil d'administration doit justifier de manière détaillée la modification proposée dans un rapport spécial annoncé dans l'ordre du jour. Un état résumant la situation active et passive de la Société, arrêté à une date ne remontant pas à plus de trois mois, doit être joint à ce rapport et les commissaires font rapport distinct sur cet état.

2. Proposition de modification de l'objet social

Le 8 août 2014, le conseil d'administration a décidé de convoquer, le 26 septembre 2014 à 8h00, une assemblée générale extraordinaire avec pour ordre du jour principalement la modification de l'objet social (sous condition suspensive du changement de statut de WEB SCA) pour les raisons indiquées ci-dessous au point 4.

Le changement de statut de WEB SCA suppose notamment les modifications des statuts de la Société suivantes (qui, formant un tout, feront l'objet d'une seule proposition) :

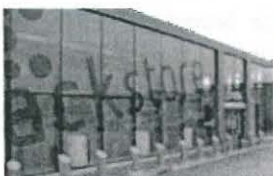
- modification des dispositions des statuts qui comportent une référence à la notion d'organisme de placement collectif ou de sicafi ou un renvoi à la législation qui leur est applicable ;
- modification de la disposition des statuts relative à l'objet social pour la mettre en conformité avec la Loi SIR
- adaptation des dispositions des statuts à la Loi SIR et l'AR SIR.

3. Modification envisagée

Aux termes de l'actuel article 3 des statuts de la Société :

« A. La société a pour objet la gestion au sens large des sociétés ou entreprises suivantes, ainsi que le contrôle de leur gestion ou la participation à celle-ci par la prise de tous mandats au sein desdites sociétés ou entreprises :

- des sociétés d'investissement immobilier ou autres, à capital fixe ou variable, faisant ou non appel public à l'Épargne;



Handwritten signatures and initials in blue ink.

- et plus généralement de toutes sociétés ou entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières.

A cet effet, elle peut notamment accomplir tous actes généralement quelconques nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social des sociétés dont elle exerce ou contrôle la gestion, ou à la gestion desquelles elle participe, ainsi que les actes imposés par la loi aux dites sociétés, en ayant égard à leur objet social. Elle peut également représenter ces sociétés dans tous les actes, y compris ceux où intervient un fonctionnaire public et en justice dans le respect des règles statutaires de celles-ci et de la loi.

B. La société a notamment pour objet la gestion de la société d'investissement à capital fixe publique immobilière de droit belge Warehouses Estates Belgium, en abrégé W.E.B. (ci-après, la « Sicafi »), société en commandite par actions faisant ou ayant fait publiquement appel à l'épargne, en qualité de gérant statutaire. En cette qualité, la société agit par son conseil d'administration et, le cas échéant, son(ses) délégué(s) à la gestion journalière, en fonction de la nature des actes à accomplir au nom de la Sicafi dans le respect de ses statuts.

La société a les pouvoirs et les obligations suivants :

1. - accomplir les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la Sicafi, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale et représenter la Sicafi dans tous actes, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public et en justice, dans le respect des règles statutaires de celle-ci, de la loi et de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi (ci-après, l'« arrêté royal du 7 décembre 2010 »).
2. - établir au nom de la Sicafi le rapport semestriel visé à l'article 76, § 1^{er}, de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement (ci-après, la « loi du 20 juillet 2004 »), le projet de rapport annuel ainsi que le projet de prospectus visés à cette disposition, dans le respect des articles 52 et 53 de cette même loi.
 - désigner au nom de la Sicafi un ou plusieurs experts immobiliers indépendants chargés de l'évaluation des biens immobiliers de la Sicafi et de ses filiales conformément à l'article 6 de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 et communiquer le cas échéant à la FSMA toutes modifications à la liste des experts désignés.
 - désigner, suspendre et révoquer l'établissement de crédit chargé du service financier de la Sicafi ; l'identité de cet établissement de crédit est mentionnée dans le rapport financier annuel de la Sicafi.
3. - désigner toute personne en qualité de mandataire de la Sicafi, lui conférer tous pouvoirs spéciaux, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés, à l'exclusion de la gestion journalière et des pouvoirs qui lui sont réservés par le Code des sociétés, par la loi du 20 juillet 2004, et leurs arrêtés d'exécution ainsi que par toute législation applicable aux sicafi.
4. - fixer les émoluments de ce ou ces mandataire(s), qui sont imputés sur les frais de fonctionnement de la Sicafi ; le(s) révoquer en tout temps.
5. - respecter les règles relatives à la prévention des conflits d'intérêts conformément au Code des sociétés, à la loi du 20 juillet 2004 et à leurs arrêtés d'exécution.
 - prendre les dispositions qui s'imposent en cas de blocage.
6. - augmenter le capital de la Sicafi par voie du capital autorisé et acquérir ou prendre en gage au nom de la Sicafi les titres de celle-ci, suivant les règles statutaires exprimées.
7. - signer toutes copies ou extraits à produire en justice et ailleurs.
8. - accomplir toutes les opérations ayant pour objet d'intéresser la Sicafi, par voie de fusion ou autrement, à toutes entreprises ayant un objet identique, analogue, similaire ou connexe à celui de la Sicafi, ou de nature à le favoriser ou à le développer.
9. - effectuer en cas de dissolution de la Sicafi toutes les opérations de liquidation de celle-ci, à défaut de nomination d'un ou plusieurs liquidateurs par l'assemblée générale des actionnaires de la Sicafi.
10. - Et d'une manière générale, accomplir tous actes en qualité de gérant statutaire de la Sicafi, prévus par les statuts de la Sicafi ou non explicitement prévus par les présents statuts.

C. La société peut en outre, sous réserve de restrictions légales, faire toutes opérations commerciales, industrielles, mobilières, immobilières et financières se rattachant directement ou indirectement à son objet social.

La société peut également 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.

Elle peut encore gérer son propre patrimoine et s'intéresser par toutes voies au développement de celui-ci.

Et également accepter et exercer tout mandat dans d'autres sociétés, quel que soit leur objet social. »

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale de remplacer le texte existant des statuts par la disposition suivante :

« 3.1. La Société a pour objet la gestion de la société immobilière réglementée (SIR) Warehouses Estates Belgium SCA (en abrégé W.E.B. SCA) en qualité de gérant statutaire.

En cette qualité, la Société agit par son conseil d'administration et, le cas échéant, son (ses) délégué(s) à la gestion journalière, en fonction de la nature des actes à accomplir au nom de la SIR dans le respect de ses statuts.

La Société a les pouvoirs et les obligations suivants :

1. - accomplir les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la SIR, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale, et représenter la SIR dans tous actes, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public et en justice, dans le respect des règles statutaires de celle-ci et de la réglementation SIR.

2. - établir au nom de la SIR le rapport annuel et semestriel conformément aux dispositions légales.

3. - désigner les dirigeants effectifs de la SIR conformément à la réglementation SIR.

4. - désigner au nom de la SIR un ou plusieurs experts immobiliers indépendants chargés de l'évaluation des biens immobiliers de la SIR et de ses filiales éventuelles conformément à la réglementation SIR.

5. - désigner toute personne en qualité de mandataire de la SIR, lui conférer tous pouvoirs spéciaux, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés, à l'exclusion de la gestion journalière et des pouvoirs qui lui sont réservés par le Code des sociétés et par la réglementation SIR.

6. - fixer les émoluments de ce ou ces mandataire(s), qui sont imputés sur les frais de fonctionnement de SIR; le(s) révoquer en tout temps.

7. - respecter les règles relatives à la prévention des conflits d'intérêts conformément au Code des sociétés et à la réglementation SIR ; prendre les dispositions qui s'imposent en cas de blocage.

8. - augmenter le capital de SIR par voie du capital autorisé et acquérir ou prendre en gage au nom de la SIR les titres de celle-ci, conformément au Code des sociétés, à la réglementation SIR et aux statuts.

9. - signer toutes copies ou extraits à produire en justice et ailleurs.

10. - accomplir toutes les opérations ayant pour objet d'intéresser la SIR, par voie de fusion ou autrement, à toutes entreprises ayant un objet identique, analogue, similaire ou connexe à celui de la SIR, ou de nature à le favoriser ou à le développer.

11. - effectuer en cas de dissolution de la SIR toutes les opérations de liquidation de celle-ci, à défaut de nomination d'un ou plusieurs liquidateurs par l'assemblée générale des actionnaires de la SIR.

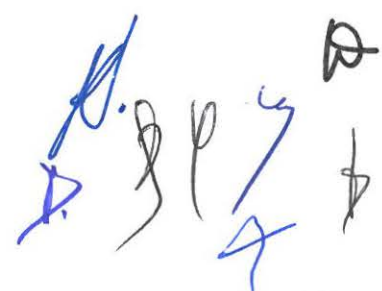
12. - et d'une manière générale, accomplir tous actes en qualité de gérant statutaire de la SIR, prévus par les statuts de la SIR ou non explicitement prévus par les présents statuts.

3.2. La Société peut également, à titre accessoire et dans le respect de la réglementation SIR, prester des services de gestion immobilière au profit de tiers.

3.3. La Société peut en outre, sous réserve de restrictions légales, faire toutes opérations commerciales, industrielles, mobilières, immobilières et financières se rattachant directement ou indirectement à son objet social.

La Société peut également 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.

Elle peut encore gérer son propre patrimoine et s'intéresser par toutes voies au développement de celui-ci. »



4. Justification de la modification de l'objet social

Compte tenu de l'entrée en vigueur de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires (ci-après, la « loi AIFMD »)¹, WEB SCA doit en effet faire un choix : dès lors que les sicafi vont désormais être considérées d'office comme des AIFM, elle va devoir soit :

- opter pour le maintien du statut de sicafi, ce qui implique se conformer au nouveau statut AIFM,
- abandonner le statut de sicafi et donc se conformer au nouveau statut de SIR

WEB SCA estime que l'adoption du statut de SIR et conséquemment la modification de l'objet social sont dans l'intérêt des actionnaires et de WEB SCA.

Comme la Société est le gérant statutaire de WEB SCA et qu'elle a pour objet la gestion de WEB SCA, le conseil d'administration propose aux actionnaires de voter en faveur de la modification de l'objet social de la Société sous condition suspensive du changement de statut de WEB SCA.

5. Etat résumant la situation active et passive de la Société

Le conseil d'administration joint ci-après un état résumant la situation active et passive de la Société arrêté au 31 octobre 2014.

Fait à Gosselies, le 8 décembre 2014

Mr Robert Jean WAGNER
Administrateur exécutif
Administrateur délégué

Mr Laurent WAGNER
Administrateur exécutif

Mr Claude BOLETTE
Administrateur indépendant

Mr Christian JACQMIN
Administrateur indépendant
Président du C.A.

Mme Valérie WAGNER
Administrateur exécutif

SCA DESSEILLE représentée par
Mr Claude DESSEILLE
Administrateur indépendant

Mme Caroline WAGNER
Administrateur exécutif

Monsieur Daniel WEEKERS
Administrateur indépendant

Annexe : Etat résumant la situation active et passive de la Société au 31 octobre 2014.

¹ Cette loi transpose en droit belge la directive sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (en anglais, « *alternative investment funds managers* », de sorte que cette directive est dite la « *directive AIFMD* » et que cette loi sera désignée ci-après la « *loi AIFMD* »).