



Warehouses Estates Belgium sca

“We are building opportunities“

**RAPPORT SPECIAL DU GERANT SUR LE RENOUVELLEMENT DU CAPITAL  
AUTORISE DE WEB SCA ETABLI CONFORMEMENT A L'ARTICLE 604 DU CODE DES  
SOCIETES.**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

Conformément aux dispositions de l'article 604, § 2, du Code des sociétés, le gérant de WEB SCA, a pour mission d'établir un rapport relatif à la proposition de proroger 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.

**1. Autorisation accordée par l'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2011**

L'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2011 a autorisé le gérant de WEB SCA à augmenter le capital social aux dates, conditions et modalités qu'il fixera, en une ou plusieurs fois, à concurrence de 5.000.000 €. Cette autorisation a été accordée pour une durée de cinq ans à dater de la publication du procès-verbal de ladite assemblée et expire le 18 juillet 2016.

**2. Proposition d'accorder au gérant 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**

En vue de la prochaine assemblée générale extraordinaire qui se tiendra le 13 janvier 2015, le conseil d'administration du gérant propose aux actionnaires de la Société de renouveler, pour une nouvelle période de cinq ans à compter de la publication du procès-verbal de l'Assemblée générale extraordinaire, l'autorisation d'augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social de la Société à concurrence d'un montant maximum égal au capital social actuel, 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.

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 30 juin 2011, suivant procès-verbal publié aux annexes du Moniteur belge du 20 juillet 2011, sous le numéro 2011-07-20/0111380 sous la condition suspensive de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la nouvelle autorisation à conférer par la présente assemblée générale extraordinaire 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 souscrit 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, d'une somme de 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 ans ; et par conséquent,
- de remplacer les alinéas 1 à 3 de l'article 10 des statuts par le texte suivant.  
*« Le gérant est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de dix millions d'euros (10.000.000,00 €), aux dates, conditions et modalités à fixer par lui, conformément à l'article 603 du Code des sociétés. Le droit de préférence peut être limité ou supprimé conformément à l'article 11 des statuts.  
 Dans les mêmes conditions, le gérant 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 13 janvier 2015».*
- accorder, conformément à l'article 607, al. 2 du Code des sociétés, pour une période de trois (3) ans à compter de la date de publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de la décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 13 janvier 2015, au gérant l'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 10.1 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 13 janvier 2015. ».*

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

### 3. Manières dont le capital autorisé peut être utilisé

Le conseil d'administration du 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 5 années à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale.

- ◆ Le conseil d'administration du gérant sollicite l'autorisation d'émettre, dans les mêmes conditions, des obligations convertibles ou des droits de souscription, sans pour autant limiter ou supprimer le droit de préférence des actionnaires existants.
- ◆ 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 présents statuts. 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 conseil d'administration du 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 d'adapter cette autorisation à l'évolution du capital, intervenue depuis juin 2011.

En outre et conformément à l'article 607, alinéa 1<sup>er</sup>, 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 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.



Three handwritten signatures in blue ink are visible at the bottom of the page. The first signature is on the left, the second is in the middle, and the third is on the right. Below the third signature, the number '3/4' is written.

C'est pour ce motif que le conseil d'administration du gérant demande à l'Assemblée générale extraordinaire qui se tiendra le 13 janvier 2015 l'autorisation de réserver au conseil d'administration du 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 08 décembre 2014

**Pour le conseil d'administration du gérant,**

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

