



WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA

“We are building opportunities“

RAPPORT SPECIAL DU GERANT SUR LA MODIFICATION PROJETEE DE L'OBJET SOCIAL DE WEB SCA 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 et d'adoption par la société en commandite par actions Warehouses Estates Belgium (ci-après, la « **Société** ») du statut de société immobilière réglementée (« **SIR** ») publique (« **SIRP** ») tel que mis en place par la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (ci-après, la « **Loi SIR** ») et son arrêté d'exécution (l'arrêté royal du 13 juillet 2014, ci-après l'« **AR 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 du gérant 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 le commissaire fait rapport distinct sur cet état.

2. Proposition de modification de l'objet social

Le 8 décembre 2014, le gérant WEB SA a décidé de convoquer, le 13 janvier 2014 à 14H00, une assemblée générale extraordinaire avec pour ordre du jour principalement, le changement de statut et d'objet social pour les raisons indiquées ci-dessous au point 4.

Ce changement de statut suppose notamment les modifications des statuts 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 définition de « SIR » donnée dans la Loi SIR et l'article 4 de la Loi SIR, qui prévoit que la SIRP exerce de manière exclusive une activité consistant à mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la Loi SIR et l'AR SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; dans le cadre de cette mise à disposition d'immeubles, la SIRP 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 ;



- modification de la disposition des statuts relative à la dénomination pour, conformément à l'article 11, § 4, de la Loi SIR, prévoir que la dénomination sociale de la Société et l'ensemble des documents qui en émanent contiennent la mention « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIR publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge » ou sa dénomination est suivie immédiatement de ces mots ;
- suppression de la disposition des statuts relative à la politique de placement des biens immobiliers ;
- adaptation des dispositions des statuts à la Loi SIR et l'AR SIR.

Les convocations seront publiées le 11 décembre 2014 dans la presse et dans le Moniteur belge.

3. Modification envisagée

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

« La société a pour objet principal le placement collectif de capitaux recueillis dans le public, dans la catégorie "biens immobiliers" visée à l'article 7, alinéa 1^{er}, 5^o, de la loi du 20 juillet 2004, à savoir :

- les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles;
- les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la sicafi;
- les droits d'option sur des biens immobiliers;
- les actions de sicafi publique ou de sicafi institutionnelle, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci;
- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 129 de la loi du 20 juillet 2004;
- 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 129 de la loi du 20 juillet 2004, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques;
- 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;
- les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la sicafi ou conférant d'autres droits d'usage analogues;
- ainsi que tous autres biens, parts ou droits généralement quelconques qui seraient définis comme biens immobiliers par toute législation ou réglementation applicable aux sicafi.

Elle peut aussi conclure tout contrat de location financement immobilier en qualité de preneur dans le respect de l'article 4.4 des statuts, ainsi que tout contrat de location financement sans option d'achat en qualité de bailleur.

La société peut en outre, à titre accessoire ou temporaire, dans les conditions déterminées par la loi du 20 juillet 2004, ses arrêtés d'exécution et les présents statuts :

- effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 et détenir des liquidités non affectées; ces placements et la détention de liquidités devront faire l'objet d'une décision spéciale du gérant, justifiant leur caractère accessoire ou temporaire ; la détention des valeurs mobilières doit être compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement prédécrite; lesdites valeurs devront en outre être négociables sur un marché réglementé, de fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public ; les liquidités peuvent être détenues dans toutes monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés;
- donner un ou plusieurs immeubles en location – financement avec option d'achat. L'activité de location-financement avec option d'achat des immeubles peut être exercée à titre principal si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public.

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 :

- acquérir des biens meubles et immeubles nécessaires à l'exercice direct de son activité;
- procéder à toutes opérations et toutes études ayant trait à tous biens immobiliers tels que visés ci-dessus et accomplir tous actes qui se rapportent aux biens immobiliers tels que l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la mise sous le régime de copropriété;

- 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.

L'article 559 du Code des sociétés n'est pas d'application en vertu de l'article 20, § 4, de la loi du 20 juillet 2004. »

Le gérant propose à l'assemblée générale de remplacer le texte existant des statuts actuels par la disposition suivante :

« 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 x de la loi SIR.

Par bien immobilier, on entend :

- 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 ;
- les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la Société;
- les droits d'option sur des biens immobiliers;
- les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci par la Société ;
- 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 ;
- 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;
- 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;
- les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues;
- 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 aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet 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 »).

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

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.

Elle 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 biens immobiliers de la Société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

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).

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. »

4. Justification de la modification de l'objet social

La Loi SIR offre la possibilité à certaines entités opérationnelles actives dans le secteur immobilier d'accéder à un statut spécifique.

Elle permet également, à certaines conditions et dans une fenêtre de temps déterminée, aux sicafi de changer de statut pour adopter celui de SIR.

La Société entend proposer à ses actionnaires de faire usage de cette faculté, aux conditions précisées dans le Document d'information qui est publié sur le site web de la Société.

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, la Société 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

La Société estime que l'adoption du statut de SIR est dans l'intérêt des actionnaires et de la Société.

La Société a actuellement le statut de société d'investissement à capital fixe immobilière (sicafi) et a comme objet social (article 3 des statuts actuels) le placement de ses moyens financiers en biens immobiliers conformément à la réglementation relative aux sicafi (à savoir la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi).

Pour les raisons énoncées dans le Document d'information, la Société envisage d'adopter le statut de société immobilière réglementée publique.

A cet égard, l'article 77 de la Loi SIR prévoit expressément que l'adoption du statut de société immobilière réglementée suppose la modification de l'objet social de la sicafi pour le mettre en conformité avec la réglementation SIR.

L'article 4 de la Loi SIR dispose que :

« La société immobilière réglementée publique exerce de manière exclusive une activité consistant à
a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, des immeubles à la disposition d'utilisateurs; et b), le cas échéant et dans les limites de l'article 7,
b), détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x.
Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société immobilière réglementée publique 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. »

Les biens immobiliers sont définis à l'article 2, 5°.

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 »).

Les sociétés immobilières réglementées publiques et leurs filiales peuvent également :

- détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x et des droits d'option sur de tels actifs, pour autant que la juste valeur de ceux-ci ne dépasse pas 20 % de l'actif consolidé de la société immobilière réglementée publique (art. 7, b) ;
- conclure des contrats de location-financement dans les conditions déterminées par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 (arrêté royal d'exécution de la Loi SIR) (art. 5) ;
- à titre accessoire ou temporaire et dans les limites et conditions fixées par l'arrêté royal SIR, effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers et détenir des liquidités non affectées (art. 7, a) ;
- souscrire des instruments de couverture autorisés, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative, si leurs statuts les y autorisent (art. 8).

Pour être agréée comme SIR et conserver cet agrément, la Société doit exercer de manière exclusive une activité consistant à, directement ou indirectement, mettre des immeubles à la disposition d'utilisateurs, à l'inverse d'une activité consistant, comme c'est le cas actuellement, à placer ses moyens financiers dans des biens immobiliers (les SIR étant des sociétés commerciales ordinaires et non pas, comme les sicafi, des sociétés d'investissement). Elle peut également exercer les activités annexes décrites ci-avant aux conditions indiquées. Par ailleurs, à l'inverse des sicafi, les SIR n'ont pas de politique d'investissement qu'elles devraient décrire dans leurs statuts mais une stratégie qu'elles doivent décrire dans leurs rapports annuels.

Dès lors, il est nécessaire de modifier l'objet social de la Société pour se conformer à la réglementation SIR et lui permettre d'exercer les activités que peut exercer une société immobilière réglementée. Il convient également de supprimer la disposition relative à la politique d'investissement.

La Loi SIR subordonne notamment le changement de statut des sicafi publiques à la condition suivante, à savoir que la sicafi publique doit modifier ses statuts et en particulier son objet social dans les trois mois de la décision d'agrément par la FSMA.

La Loi SIR permet également à la sicafi publique de subordonner ce changement de statut à la condition que le pourcentage d'actions pour lequel le droit de retrait est exercé ne dépasse pas un certain pourcentage du capital qu'elle fixe.

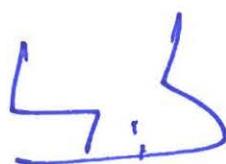
Le gérant estime que l'adoption du statut de SIR et conséquemment la modification de l'objet social justifiant du présent rapport sont dans l'intérêt des actionnaires et de la Société.

Le gérant propose aux actionnaires de voter en faveur de cette modification de l'objet social sous condition suspensive de l'approbation préalable par la FSMA du dossier d'agrément en tant que SIRP.

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

Le gérant 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



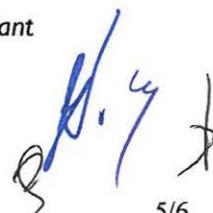
Mr Robert Jean WAGNER
Administrateur exécutif
Administrateur délégué



Mr Christian JACQMIN
Administrateur indépendant
Président du C.A.



SCA DESSEILLE représentée par
Mr Claude DESSEILLE
Administrateur indépendant





Mr Laurent WAGNER
Administrateur exécutif

Mme Valérie WAGNER
Administrateur exécutif

Mme Caroline WAGNER
Administrateur exécutif



Mr Claude BOLETTE
Administrateur indépendant

Monsieur Daniel WEEKERS
Administrateur indépendant

