

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE PUBLIQUE DE DROIT BELGE
SOUS FORME DE SOCIÉTÉ ANONYME
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 WEPS SA,
ADMINISTRATEUR 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).

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

L'assemblée générale extraordinaire du 10 septembre 2021 a autorisé l'Administrateur unique de la Société à augmenter le capital de la Société, en application des articles 7:198 et suivants du CSA, 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 10 septembre 2026.

Par ailleurs, l'assemblée générale extraordinaire du 10 septembre 2021 a également autorisé l'Administrateur 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 du 10 septembre 2021 et expirera par conséquent le 10 septembre 2024.

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 23 avril 2024.

Cette assemblée générale est également appelée à approuver les fusions par absorption par la Société des sociétés Le Beau Bien SA et Grafimmo SA.

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

Le conseil d'administration de l'Administrateur unique de la Société 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 23 avril 2024, l'autorisation

- 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 l'Administrateur 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, l'Administrateur 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 de l'Administrateur unique propose aux actionnaires de voter en faveur des propositions suivantes :

- supprimer purement et simplement l'autorisation conférée à l'Administrateur unique par l'assemblée générale extraordinaire du 10 septembre 2021, suivant procès-verbal publié aux Annexes du Moniteur belge du 30 septembre 2021, sous le numéro 21116602, sous la condition suspensive de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la nouvelle autorisation à accorder par l'assemblée générale extraordinaire du 23 avril 2024 à l'Administrateur 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 ;
- accorder à l'Administrateur 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 mêmes termes et modalités que celles accordées lors de l'autorisation conférée à l'Administrateur unique par l'Assemblée Générale extraordinaire du 10 septembre 2021, à concurrence d'un montant maximum égal au montant du capital de la Société après le vote sur les fusions par absorption par la Société des sociétés anonymes Le Beau Bien et Grafimmo, soit (i) 10.000.000 EUR si l'assemblée générale extraordinaire n'approuve aucune de ces fusions ; (ii) 10.219.050,99 EUR si l'assemblée générale extraordinaire approuve uniquement la fusion par absorption par la Société de Le Beau Bien SA ; (iii) 10.843.834,51 EUR si l'assemblée générale extraordinaire approuve uniquement la fusion par absorption par la Société de Grafimmo SA ;

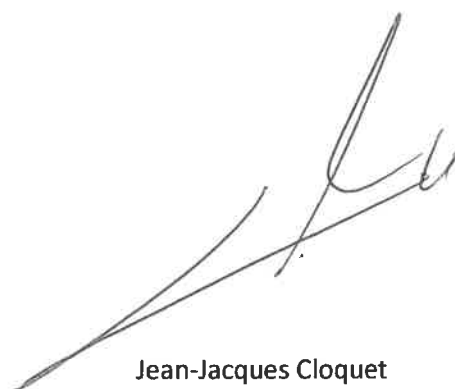
Le montant laissé en blanc correspond à (i) 10.000.000 EUR si l'assemblée générale extraordinaire n'approuve aucune de ces fusions ; (ii) 10.219.050,99 EUR si l'assemblée générale extraordinaire approuve uniquement la fusion par absorption par la Société de Le Beau Bien SA ; (iii) 10.843.834,51 EUR si l'assemblée générale extraordinaire approuve uniquement la fusion par absorption par la Société de Grafimmo SA ; (iv) 11.062.885,50 EUR si l'assemblée générale extraordinaire approuve la fusion par absorption par la Société de Beau Bien SA et de Grafimmo SA.

Fait à Gosselies, le 27 février 2024,

SIGNATURES



Daniel Weekers
Président et Administrateur
non exécutif



Jean-Jacques Cloquet
Administrateur non exécutif



Caroline Wagner
CAO et Administrateur exécutif



Valérie Wagner
HMS et Administrateur exécutif

Robert Laurent Wagner
CEO et Administrateur exécutif



Cléonice Mastrostefano
Administrateur indépendant



Jacques Peters
Administrateur non exécutif

