



PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE LA S.C.A. WAREHOUSES ESTATES BELGIUM TENUE AU SIEGE SOCIAL
29, AVENUE JEAN MERMOZ A 6041 GOSSELIES
LE 14/12/2010 A 16H00

Présents ou représentés selon la liste de présence annexée:

SAK Stichting Valaur, représenté par Mme Valérie **Wagner**
Mr Louis **Krack**
Mr Roland **Leblanc**
Mr Christian **Englebert**
Mr Michel **Biernaux**
Mr Christian **Jacqmin**
Mr Thierry **Balériaux**, représenté par Mme Caroline **Wagner**
Mr Dany **Tricot**
Mr Jean-Pierre **Gérard**
Mr Sébastien **Kairet**
Mme Caroline **Wagner**
Mr Robert Jean **Wagner**
Mr Robert Laurent **Wagner**
Mme Valérie **Wagner**
Mr Pierre **Higuet**
Mr Michel **Jacquet**
SA **Vlim**, représenté par Mr Robert **Wagner**

Sont également présents:

Mr Philip Maeyaert	Réviser, représentant Deloitte
Mr Rick Neckebroeck	Réviser, représentant Deloitte
Mr Jean-Claude Duchateaux	Administrateur

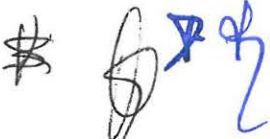
L'Assemblée est totalement constituée. La séance est ouverte à 16h05 sous la Présidence de Mr Robert **Wagner** qui souhaite la bienvenue.

Le Président procède à la désignation du bureau:

- Mr Louis **Krack** est désigné comme secrétaire.
- Mr Sébastien **Kairet** et Mr Michel **Biernaux** sont désignés comme scrutateurs.

Les scrutateurs vérifient la validité des convocations et vérifient la liste des présences.

Le bureau atteste que les convocations sont régulières en la forme et quant au fond : Elles sont parues dans le Moniteur Belge, l'ECHO et le TIJD le 19/11 et ont été envoyées aux actionnaires nominatifs le 18/11.

 1/5

Le bureau atteste que la liste des présences est exacte.
Le nombre d'associés présents ou représentés est de : 17

Le nombre de titre présents ou représentés est de : 1.769.492
Soit 55,88 %.

L'Assemblée peut valablement délibérer.

La liste des présences, les procurations et les convocations sont contresignées par le bureau et jointes au présent P.V.

Le Président aborde dans l'ordre du jour:

1) Approbation du procès verbal de l'A.G.O. 2009

Aucune remarque n'ayant été formulée, le procès verbal du 8/12/2009 est approuvé à l'unanimité.

2) Rapport de gestion de la gérance sur les comptes annuels clôturés au 30/09/2010

Le rapport de gestion est joint en annexe.

Le Président donne lecture des éléments les plus importants:

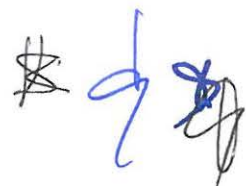
- Les bons résultats opérationnels avec
 - des revenus locatifs en hausse de 2,37 %,
 - un résultat net en hausse de plus de 15 %.
- La bonne évolution de la valeur d'investissement du portefeuille déterminée par l'expert immobilier à 140.511.000 €.
- l'excellente performance du cours de bourse durant l'exercice 2010.
- Des acquisitions sur plus de 7.500 m² de nouveaux bâtiments pour une valeur d'investissement de près de 3.770.000 €.
- Des investissements de plus de 3.650.000 € sur les actifs en portefeuilles.

Le Président fait l'écho des nouvelles postérieures à la clôture des comptes, à savoir l'approbation de la CBFA sur les points suivants:

- les renouvellements des mandats de 4 de nos administrateurs, Valérie et Laurent *Wagner*, Jean-Claude **Duchateaux** et Christian **Jacqmin**.
- la nomination de Mr Claude **Bolette** en qualité d'administrateur indépendant
- la nomination de Mr Christian **Jacqmin** en tant que Président du Conseil d'administration, nous conformant ainsi parfaitement au code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009.

3) Rapport de la gérante sur le respect des règles de « Corporate Governance »

Le Président annonce qu'un nouveau Code a été établi et approuvé par le Conseil d'Administration du 16/11/2010 suite aux modifications du Code de Gouvernance d'Entreprise 2009. Il est joint en annexe.

 2/5

4) **Rapport du Commissaire sur les comptes annuels clôturés au 30/09/2010**

Le Président donne la parole à Mr **Maeyaert**, lequel donne lecture de son rapport lequel est joint en annexe. Il conclut en précisant que son rapport donne lieu à une « approbation sans réserve des comptes Annuels ».

L'Assemblée ne pose aucune question.

5) **Approbation des comptes annuels clôturés au 30/09/2010**

Le Président passe la parole à Mr **Higuet**, lequel donne les explications diverses et les commentaires sur les chiffres et les autres données du bilan sur base d'une présentation visuelle.

Les comptes statutaires arrêtés au 30/09/2010, lesquels se terminant par un bénéfice comptable de 6.894.130 € avant affectation des résultats sont approuvés à l'unanimité.

6) **Affectation du résultat et détermination du montant du dividende à distribuer**

Au vu des résultats de l'exercice, la gérance propose la distribution d'un dividende brut de 3,01 € soit un dividende net de 2,56 € représentant un rendement brut de 7,54 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle soit 39,94 €.

Ce dividende proposé est identique par rapport à celui distribué lors de l'exercice précédent qui lui était en augmentation de 13,78 %.

Pour distribuer ce dividende, la gérante propose de prélever 41.335 € du poste « *résultats reportés des exercices antérieurs* » pour les ajouter au résultat net de l'année soit 6.894.129,66 €.

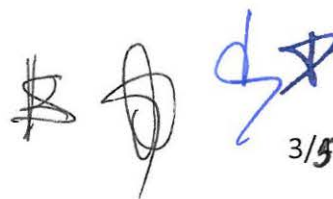
Ce dividende proposé correspond à 92,48 % du résultat sur lequel porte une obligation de distribution (minimum 80 %) déterminée conformément à l'A.R. du 21/06/2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques modifiant l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux sicaf immobilières.

Le dividende proposé est accepté à l'unanimité.

Le Président précise que le dividende sera payé sur présentation du coupon n° 13 à partir du 21/12/2010.

7) **Décharge à la gérante pour la période du 01/10/2009 au 30/09/2010**

La décharge est accordée à l'unanimité pour sa gestion au 30/09/2010.


3/5

8) Décharge au Commissaire pour la période du 01/10/2009 au 30/09/2010

La décharge est accordée à l'unanimité pour les contrôles des comptes au 30/09/2010.

9) Renouvellement du mandat du Commissaire

Sur proposition du Comité d'Audit, le mandat de **Deloitte & Touch** est reconduit pour une nouvelle période de 3 ans moyennant une rémunération annuelle de 30.000 €.

Concernant la personne qui représentera le Commissaire, le Président annonce qu'il était initialement prévu que ce soit encore Mr Philip **Maeyaert**. Cependant, afin de respecter les normes internationales de *partner rotation* après 6 ans de mandat, principe repris par la loi belge, **Deloitte** a souhaité être représenté par Mr Rik **Neckebroeck**, déjà commissaire auprès de plusieurs sociétés similaires à WEB.

L'Assemblée marque son accord sur le renouvellement et sur le changement de représentation du Commissaire sous réserve de l'approbation de la C.B.F.A.

10) Renouvellement du mandat de l'expert immobilier

Sur proposition du Comité d'Audit, le mandat du bureau **Winssinger** est reconduit pour nouvelle période de trois ans moyennant une rémunération annuelle de 60.000 €, sur base du portefeuille au 30/09/2010.

En cas de variation supérieure à 10 % de la superficie totale des biens le montant précité sera adapté.

L'expert sera représenté par Mr Benoît **Forgeur**, Managing Director et Mr Christophe **Ackermans**, Director.

11) Divers

Le Président passe la parole à Mr Pierre **Higuet** qui donne connaissance des principaux résultats de l'augmentation de capital qui vient de se clôturer avec succès. 863.546 actions nouvelles ont été souscrites pendant la période de souscription réservée aux titulaires de droits de préférence, clôturée le 1/12/2010.

Avant le « rump placement »: 202.815 droits de préférence donnant droit à 76.055 actions nouvelles restaient à placer.

Lors du « rump placement »: des offres pour un total de 448.779 droits ont été reçues, soit 2 x ce qui était disponible, à 1,00 € le script.

Mr **Biernaux** demande s'il sera possible de maintenir un dividende aussi élevé avec l'augmentation de capital.

Le Président rappelle que la prévision reprise dans le prospectus de l'augmentation de capital est prudente (entre 2,90 € et 3,00 €) au lieu de 3,01 € pour l'exercice 2010.

La gérante estime pouvoir conclure très rapidement les opérations envisagées, de manière à ce que les nouveaux revenus locatifs soient perçus à très brève échéance.

Mr Laurent **Wagner** donne connaissance à l'Assemblée des principaux projets que la sicafi souhaite développer avec le produit de cette augmentation de capital. Pour poursuivre son expansion et sa diversification, 4 projets ont été identifiés :

1. Acquisition et fusion d'une société immobilière, propriétaire de 3 sites immobiliers;
2. Acquisition et fusion d'une société immobilière, propriétaire d'un seul immeuble;
3. Acquisition et fusion d'une société immobilière, propriétaire de 2 sites immobiliers;
4. Investissements de l'ordre de 11.000.000 € dans des actifs « retail » repris dans le portefeuille.

Mr **Higuet** reprend la parole pour donner connaissance des perspectives pour l'année 2010/2011, tel que repris dans la note d'opération établie dans le cadre de l'augmentation de capital, et ce dans des conditions normales de réalisation.

Le Président remercie l'Assemblée de sa présence et lui souhaite d'heureuses fêtes de fin d'année.

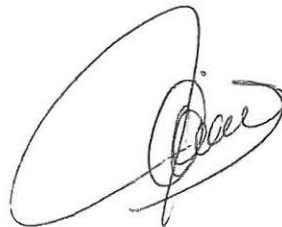
L'Assemblée est levée à 17h30.



Robert Wagner
Président



Louis Krack
Secrétaire



Sébastien Kairet
Scrutateur



Michel Biernaux
Scrutateur