



**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE LA S.C.A. WAREHOUSES ESTATES BELGIUM (la « Société »)**

TENUE LE 13/01/2015

A SON SIEGE SOCIAL 29, AVENUE JEAN MERMOZ A 6041 GOSSELIES

Le 13 janvier 2015, au siège social de WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA, s'est réunie l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires.

La liste de présences, qui restera ci-annexée a été établie et signée par chaque personne présente ou représentée en entrant en séance.

L'Assemblée est totalement constituée. La séance est ouverte par le Président du Conseil, Monsieur Christian JACQMIN, l'ensemble des titres déposés étant présents ou représentés, l'Assemblée débute à **15:50**.

Le président souhaite la bienvenue aux actionnaires.

BUREAU

Conformément à l'article 35 des statuts, l'Assemblée est présidée par le gérant statutaire de la Société à savoir, la SA W.E.B. Property Services, ayant son siège social à Charleroi (6041 Gosselies), avenue Jean Mermoz 29, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0463.639.412 (RPM de Charleroi), elle-même représentée par M. Christian Jacqmin, Président du conseil (ci-après, la « Gérante »). Le Président procède à la désignation des membres du bureau:

- Est désigné comme secrétaire :
 - o M. Krack Louis

- Sont désignés comme scrutateurs parmi les actionnaires :
 - o M. Englebert Christian
 - o M. Jacquet Michel

Ces derniers acceptent et prennent place.



COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE

1. Les membres du bureau vérifient la validité des convocations. Le bureau atteste que les convocations sont régulières en la forme et quant au fond. Elles ont été faites par des annonces insérées dans le Moniteur Belge et l'ECHO le 11/12/2014. Elles ont également été publiées sur le site internet de la Société à la même date.

L'annonce de la convocation de l'Assemblée a par ailleurs été communiquée (à destination du public de l'espace économique européen) par transmission le 10/12/2014 après clôture de bourse à l'agence de presse Belga et publiée sur son site internet le 11/12/2014.

Par ailleurs, les actionnaires nominatifs, le commissaire et les administrateurs ont été convoqués par lettre le 10/12/2014.

Le Président dépose les justificatifs sur le bureau. Ceux-ci resteront annexés à la présente.

Une copie du rapport de gestion de la Gérante sur les comptes annuels clôturés au 30/09/2014, du rapport du Commissaire y afférent et des comptes annuels clôturés au 30/09/2014 a été mise à la disposition des actionnaires sur le site internet de la Société ainsi qu'aux actionnaires qui ont accomplis les formalités requises pour être admis à l'Assemblée et qui en ont fait la demande. Ces documents sont joints en annexe.

2. Sont présents ou représentés les actionnaires dont les noms, prénoms, domiciles ou les dénominations et sièges sociaux ainsi que le nombre de titres de chacun d'eux sont repris dans la liste de présence ci annexée. Chaque titre donne droit à une voix.

La liste de présence et les procurations des actionnaires représentés sont arrêtés et signés par les membres du bureau. Ces documents resteront annexés au présent procès-verbal.

Le Président constate que :

- La liste des présences est exacte.
- Pour assister à l'Assemblée, les actionnaires présents ou représentés se sont conformés aux articles 32 et suivants des statuts de la Société. Le Président dépose les justificatifs sur le bureau.
- Le nombre d'associés présents ou représentés est de : **24**
- Le nombre de titre présents ou représentés est de : **1.900.994** sur un nombre total de 3.166.337 actions ce qui représente **60,038** arrondi à **60,04** %.

En conséquence, l'Assemblée se reconnaît valablement constituée et apte à délibérer sur son ordre du jour.



EXPOSE DE MONSIEUR LE PRESIDENT

La séance est ouverte à 16:05. Le Président aborde alors l'ordre du jour:

1) PRISE DE CONNAISSANCE DU RAPPORT DE GESTION DE LA GERANTE SUR LES COMPTES ANNUELS CLOTURES AU 30/09/2014

Le Président passe la parole à Monsieur Pierre **Higuet** lequel donne lecture des éléments les plus importants du rapport de gestion:

- l'augmentation de **5,86 %** du résultat locatif net ;
- l'augmentation de **10,04 %** du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille ;
- l'augmentation de **12,20 %** du résultat distribuable
- l'augmentation de **2,35 %** de la valeur d'investissement du portefeuille déterminée par l'expert immobilier à **202.407.000 EUR** ;
- le taux d'occupation global, reste élevé, à **97,54 %** . ;
- le taux d'endettement à **29,17 %** ;
- l'excellente performance du cours de bourse durant l'exercice 2014 ;
 - Cours de bourse à la date de clôture **+16,31%**
 - Cours de bourse annuel moyen **+12,12%**
- l'augmentation de **0,82%** de la valeur intrinsèque d'une action ;
- des investissements réalisés au cours de l'exercice pour plus de **5,3 M EUR**.

L'Assemblée ne pose aucune question ni remarque.

2) PRISE DE CONNAISSANCE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS CLOTURES AU 30/09/2014

Le Président donne la parole à Mr **Neckebroeck**, lequel explique les missions réalisés dans le cadre de sa mission et donne lecture des principaux éléments de son rapport lequel est joint en annexe. Il conclut en précisant que son rapport donne lieu à une « opinion sans réserve des comptes annuels ».

L'Assemblée ne pose aucune question ni remarque.

3) PRISE DE CONNAISSANCE DES COMPTES ANNUELS CLOTURES AU 30/09/2014

Le Président passe la parole à Mr Pierre **Higuet**, lequel présente les principaux éléments marquants des comptes annuels sur la base d'une présentation power point.

Cette présentation reprend également différents graphiques reprenant l'évolution de l'activité de la Société sur 5 ans, l'évolution du patrimoine, des capitaux propres, du ratio d'endettement et du résultat distribuable.

Les comptes annuels clôturés au 30/09/2014 font apparaître un bénéfice comptable de 11.367.742,89 EUR avant affectation du résultat.



4) APPROBATION DES COMPTES ANNUELS CLOTURES AU 30/09/2014 ET DE L'AFFECTATION DU RESULTAT

Compte-tenu des bons résultats financiers enregistrés cet exercice, la Gérante propose la distribution d'un dividende brut de 3,44 EUR par action, représentant un rendement brut de 6,19 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle de 55,55 EUR. Sur cette base, le Return brut non actualisé s'établit, cette année, à 22,50 %.

Cela représente un dividende en augmentation de 6,17% par rapport au dividende de l'exercice précédent.

Cette distribution de 90,20% du résultat distribuable permettra d'affecter 1.004.502,71 EUR aux résultats reportés.

Le Président invite l'assemblée à observer l'évolution du dividende distribué sur 5 ans qui est passé de 3,01 € à 3,44 € soit une augmentation de 14% sur 5 ans.

Le cours de bourse montre quant à lui une excellente évolution. La prise en compte de l'augmentation de la valeur boursière cumulée aux dividendes distribués pour cet exercice représente un rendement de 22,50 %.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.900.994 actions, représentant 60,04 % du capital social. Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.900.994 voix pour, soit 100 % des votes exprimés.

Les comptes annuels, en ce compris l'affectation du résultat et la distribution du dividende proposé, sont donc approuvés.

En conséquence, il sera distribué pour chaque action un dividende brut de 3,44 EUR par action, ce dividende sera payé sur présentation du coupon n° 17 à partir du 20/01/2015.

5) APPROBATION DU RAPPORT DE REMUNERATION

Le rapport de rémunération est joint en annexe.

Le Président donne lecture des éléments les plus importants sur la base d'une présentation power point reprenant une synthèse des rémunérations pour l'exercice sous revue et propose à l'Assemblée d'approuver le rapport de rémunération établi par la Gérante et inclus dans la déclaration de gouvernance d'entreprise du rapport de gestion de la Gérante sur l'exercice social clôturé au 30/09/2014.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.900.994 actions, représentant 60,04 % du capital social. Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.900.994 voix pour, soit 100 % des votes exprimés.

En conséquence, le rapport de rémunération figurant dans la déclaration de gouvernance d'entreprise du rapport de gestion de la Gérante sur l'exercice social clôturé au 30/09/2014 est approuvé.



6) **DECHARGE A LA GERANTE POUR LA PERIODE DU 01/10/2013 AU 30/09/2014**

Le Président propose de donner pleine et entière décharge à la Gérante pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/10/2013 au 30/09/2014.

L'Assemblée ne pose aucune question ni remarque.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.900.994 actions, représentant 60,04 % du capital social. Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.900.994 voix pour, soit 100 % des votes exprimés.

En conséquence, décharge est donnée à la Gérante pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/10/2013 au 30/09/2014.

7) **DECHARGE AU COMMISSAIRE POUR LA PERIODE DU 01/10/2013 AU 30/09/2014**

Le Président propose de donner pleine et entière décharge au commissaire pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/10/2013 au 30/09/2014.

L'Assemblée ne pose aucune question ni remarque.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.900.994 actions, représentant 60,04 % du capital social. Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.900.994 voix pour, soit 100 % des votes exprimés.

En conséquence, décharge est donnée au commissaire pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/10/2013 au 30/09/2014.

8) **FIXATION DES HONORAIRES DE LA GERANTE POUR L'EXERCICE 2015**

Le Président propose d'approuver le montant des honoraires de la Gérante pour l'exercice 2015 fixé à 575.000 EUR (montant brut) (du 1^{er} octobre 2014 au 30 septembre 2015).

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.900.994 actions, représentant 60,04 % du capital social. Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.900.994 voix pour, soit 100 % des votes exprimés.

En conséquence, les honoraires proposés sont acceptés.



9) Divers

Il n'y a pas de point « divers ».

N'ayant plus aucun point sur lequel délibérer, le Président propose à l'Assemblée qui accepte, de mandater Madame Caroline **Wagner** afin de faire procéder, le cas échéant, au dépôt au greffe du tribunal de commerce des extraits du procès verbal et aux publications légales requises et, de manière générale, faire tout ce qui est nécessaire pour l'exécution des décisions prises par la présente Assemblée.

Le Président remercie les membres de l'Assemblée de leur présence.

Le Président invite les membres du bureau ainsi que les actionnaires et les porteurs de procuration qui le souhaitent à signer le procès-verbal de l'Assemblée.

L'Assemblée est levée à 16 :15 .

W.E.B. Property Services SA,
représentée par
M. Christian Jacqmin
Président

Secrétaire
Mme Caroline Wagner

Scrutateur
M. Christian Englebert

Scrutateur
M. Jacquet Michel

Annexes

- Publication des convocations dans le Moniteur Belge, l'ECHO;
- Annonce de la convocation par l'agence de presse Belge ;
- Rapport de gestion de WEB SCA sur les comptes annuels clôturés au 30/09/2014 ;
- Rapport du commissaire de WEB SCA sur les comptes clôturés au 30/09/2014 ;
- Comptes de WEB SCA clôturés au 30/09/2014 ;
- Liste de présences ;
- Procurations des actionnaires ;
- Présentation powerpoint ;
- Rapport de Rémunération.