



**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE LA S.C.A. WAREHOUSES ESTATES BELGIUM (la « Société »)
TENUE LE 12/01/2016 A 16H00
A SON SIEGE SOCIAL 29, AVENUE JEAN MERMOZ A 6041 GOSELIES**

Le 12 janvier 2016, 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 à 16h05 par le Président du Conseil, Monsieur Christian JACQMIN. Il souhaite la bienvenue.

BUREAU

Conformément à l'article 36 des statuts, l'Assemblée est présidée par le Président du Conseil d'administration du Gérant statutaire de la Société à savoir, la SA WE.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 :
 - Me KRACK Louis
- Sont désignés comme scrutateurs parmi les actionnaires :
 - M. ENGLEBERT Christian
 - M. BALERIAUX Thierry

Ces derniers acceptent leur mission 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 10/12/2015. 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) le 11/12/2015 après clôture de bourse à l'agence de presse Belga.

Par ailleurs, les actionnaires nominatifs, le commissaire et les administrateurs ont été convoqués par lettre le 09/12/2015.

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

Le rapport de gestion de la Gérante sur les comptes annuels clôturés au 30/09/2015, le rapport du Commissaire y afférant et les comptes annuels clôturés au 30/09/2015 ont été mis 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 arrêtées et signées 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 33 et suivants des statuts de la Société. Le Président dépose les justificatifs sur le bureau ;
- Le nombre d'associés présents ou représentés est de : **15** ;
- Le nombre de titre présents ou représentés est de : **1.729.842** sur un nombre total de 3.166.337 actions ce qui représente **54,63 %**.

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 30/09/2015

Le Président entame la séance en rappelant les événements majeurs ayant marqué l'exercice 2015, à savoir :

- L'adoption du statut SIR ;
- Les modifications organisationnelles internes (Conseil d'administration, Direction effective) ;
- L'instauration d'un Comité d'audit, d'une fonction d'audit interne et d'une fonction de gestion des risques ;
- L'opération de « SWAP » immobilier.

Le Président passe la parole au CFO, Monsieur Antoine TAGLIAVINI lequel donne quelques éléments financiers majeurs sur les comptes arrêtés au 30 septembre 2015 :

- l'augmentation de 2,44 % de la valeur d'investissement qui se monte à 207.351.000 € ;
- le rendement des loyers nets en cours qui s'établit à 7,78 % ;
- le montant des investissements qui se chiffre à ± 1,3 M€ ;
- le taux d'occupation qui s'affiche à 94,38 % ;
- le rendement sur loyer net + VLE qui est à 7,90 % ;
- le taux d'endettement qui s'établit à 29,87 %.

Monsieur Christian JACQMIN reprend la parole, il fait part des éléments suivants :

- le résultat d'exploitation s'établit à 13.834.797 € en progression de plus de 1 M€ par rapport à la clôture de l'exercice précédent ;
- le résultat net est de 13.673.650 €, en progression de 20,28 % par rapport au 30/09/2014 ;
- le cours annuel moyen de bourse s'élève à 62,44 € en augmentation de 12,40 % ;
- la capitalisation boursière était de 194.729.726 € ;
- aucun frais de recherche et développement n'a été réalisé au cours de l'exercice ;
- aucune filiale ni succursale n'a été détenue au cours de la période ;
- aucun événement significatif postérieur à la date de clôture susceptible d'impacter les états financiers et les résultats arrêtés au 30 septembre 2015 ne requiert de mention particulière.

L'Assemblée ne pose aucune question ni remarque.

2) PRISE DE CONNAISSANCE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS CLOTURES AU 30/09/2015

Le Président donne la parole à Mr NECKEBROECK, lequel explique les missions réalisées 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 « approbation sans réserve des comptes annuels ».

L'Assemblée ne pose aucune question ni remarque.

3) PRISE DE CONNAISSANCE DES COMPTES ANNUELS CLOTURES AU 30/09/2015

Le Président passe la parole à Mr Antoine **TAGLIAVINI**, lequel présente les principaux éléments marquants des comptes annuels sur base d'une présentation Powerpoint. Cette présentation reprend également différents graphiques reprenant l'évolution sur 5 ans des capitaux propres et du résultat net ainsi que quelques chiffres clés et leur évolution sur 1 an exprimée en pourcentage.

Les comptes annuels clôturés au 30/09/2015 font apparaître un résultat net de 13.673.650 €.

4) APPROBATION DES COMPTES ANNUELS CLOTURES AU 30/09/2015 ET DE L'AFFECTATION DU RESULTAT

Les comptes annuels tels que présentés sont approuvés.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour **1.729.842** actions, représentant 54,63 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : **1.729.842** voix pour, soit 100 % des votes exprimés.

Compte-tenu des bons résultats financiers enregistrés au cours de cet exercice, la Gérante propose la distribution d'un dividende brut de 3,44 € par action, représentant un rendement brut de 5,51 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle de 62,44 €. Sur cette base, le Return brut non actualisé s'établit, pour l'exercice 2015, à 10,82 %.

Ce dividende est constitué :

- d'une part, de l'acompte sur dividende de 3,00 € brut par action versé le 09 décembre 2015 et,
- d'autre part, d'un solde de dividende brut de 0,44 € par action qui sera libéré contre la remise du coupon n° 19 à partir du 19/01/2016.

La distribution de ce dividende nécessitera un prélèvement de 718.082,28 € sur les résultats reportés des exercices antérieurs comme exposé à l'Assemblée via la projection d'un tableau reprenant l'affectation du résultat.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour **1.729.842** actions, représentant 54,63 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : **1.729.842** voix pour, soit 100 % des votes exprimés.

Les comptes annuels, en ce compris l'affectation du résultat et la distribution du dividende de 3,44 € brut proposé, sont donc approuvés à l'unanimité.

En conséquence, il sera distribué pour chaque action un solde de dividende de 0,44 € brut par action, payé sur présentation du coupon n° 19 à partir du 19/01/2016.



Le Président invite ensuite l'Assemblée à observer les graphiques montrant sur une période de 5 ans l'évolution du dividende brut distribué et l'évolution du cours de bourse sur la même période.

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 Powerpoint 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 30/09/2015. Ce rapport est inclus dans le rapport financier annuel publié par la SIR en date du 10/12/2015.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour **1.729.842** actions, représentant 54,63 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : **1.729.842** 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 30/09/2015 est approuvé à l'unanimité.

6) DECHARGE A LA GERANTE POUR LA PERIODE DU 01/10/2014 AU 30/09/2015

Le Président propose de donner pleine et entière décharge à la Gérante pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/10/2014 au 30/09/2015.

L'Assemblée ne pose aucune question ni remarque.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour **1.729.842** actions, représentant 54,63 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : **1.729.842** 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 01/10/2014 au 30/09/2015.

7) DECHARGE AU COMMISSAIRE POUR LA PERIODE DU 01/10/2014 AU 30/09/2015

Le Président propose de donner pleine et entière décharge au commissaire pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/10/2014 au 30/09/2015.

L'Assemblée ne pose aucune question ni remarque.



Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour **1.729.842** actions, représentant 54,63 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : **1.729.842** voix pour, soit 100 % des votes exprimés.

En conséquence, décharge est donnée au commissaire pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/10/2014 au 30/09/2015.

8) FIXATION DES HONORAIRES DE LA GERANTE POUR L'EXERCICE 2016

Le Président propose d'approuver le maintien du montant des honoraires de la Gérante pour l'exercice 2016 à 575.000 EUR (montant brut) (du 1^{er} octobre 2015 au 30 septembre 2016).

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour **1.729.842** actions, représentant 54,63 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : **1.729.842** 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 les dirigeants effectifs 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 16h40.

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

Secrétaire
Me Louis KRAACK



M. Christian ENGLEBERT
Scrutateur

M. BALERIAUX Thierry
Scrutateur

Annexes

- Publication des convocations dans le Moniteur Belge et L'Echo
- Annonce de la convocation par l'agence de presse Belge
- Rapport de gestion de WEB SCA sur les comptes annuels clôturés au 30/09/2015
- Rapport du commissaire de WEB SCA sur les comptes clôturés au 30/09/2015
- Comptes de WEB SCA clôturés au 30/09/2015
- Liste de présences
- Procurations des actionnaires
- Présentation powerpoint
- Rapport de Rémunération